

TASACIÓN DE INMUEBLE DENOMINADO AGRUPACIÓN FRANCISCO PIZARRO
HOJA RESUMEN
TASACIÓN N° TAS2024-CV-ONP-026

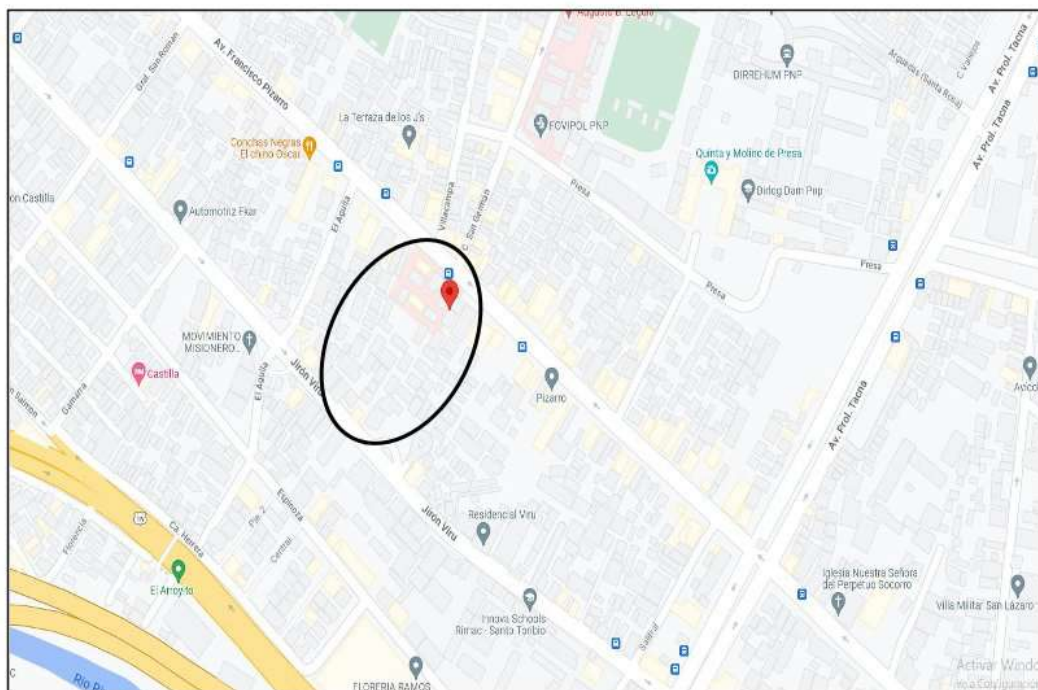


| | | |
|---|---|------------------|
| SOLICITANTE | : OFICINA DE NORMALIZACIÓN PREVISIONAL – ONP | |
| PROPIETARIO | : FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES – FCR (DECRETO LEY N° 19990) | |
| UBICACIÓN REGISTRAL | : AV. FRANCISCO PIZARRO N° 581-585-587-589-591-593-595-597-599-601-603-605-607, DISTRITO DEL RÍMAC, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. | |
| UBICACIÓN IN SITU | : AV. FRANCISCO PIZARRO N° 581 - 607, AGRUPACIÓN FRANCISCO PIZARRO, DISTRITO DEL RÍMAC, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. | |
| FECHA DE TASACIÓN | : 18/12/2024 | |
| TIPO DE BIEN | : Residencial Multifamiliar | |
| ANTIGÜEDAD | : 51 años | |
| ESTADO DE CONSERVACIÓN | : Bueno / Regular / Malo | |
| ÁREA DE TERRENO | : 5,494.87 m ² | |
| ÁREA TECHADA | : 11,577.98 m ² | |
| VALOR COMERCIAL | : US\$ 4 410 809,47 | S/ 16 452 319,30 |
| VALOR DE REALIZACIÓN | : US\$ 3 528 647,58 | S/ 13 161 855,46 |
| VALOR SIMILAR A NUEVO | : US\$ 5 132 175,94 | S/ 19 143 016,27 |
| VALOR DE REPOSICIÓN | : US\$ 2 462 945,86 | S/ 9 186 788,04 |
| VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OCUPADO | : US\$ 2 205 404,74 | S/ 8 226 159,66 |
| TIPO DE CAMBIO | : S/. 3.73/dólar | |
| COMENTARIOS | : El inmueble no posee cargas ni gravámenes. | |
| N° DE HOJAS | : 63 | |

INFORME DE TASACIÓN DE INMUEBLE DENOMINADO AGRUPACIÓN FRANCISCO PIZARRO

A. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. CROQUIS DE UBICACIÓN, INDICANDO LAS VÍAS PRINCIPALES DEL ENTORNO



Latitud: -12.037171° Longitud: -77.035315° (*) Datos obtenidos Google Earth.

2. NOMBRE DEL SOLICITANTE

OFICINA DE NORMALIZACIÓN PREVISIONAL – ONP.

3. NOMBRE DEL PROPIETARIO

FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES – FCR (DECRETO LEY 19990)

4. SITUACIÓN REGISTRAL DEL PREDIO

- El inmueble matriz se encuentra inscrito Partida Electrónica N° 11903762 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Oficina Registral Lima.
- Las unidades inmobiliarias se encuentran independizadas e inscritas en las siguientes partidas electrónicas:

| ITEM | N° | CÓDIGO | DEPARTAMENTO, PROVINCIA Y DISTRITO | DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE | BLOQUE | TIPO DE INMUEBLE | PARTIDA N° |
|------|----|--------|--|------------------------------|-------------|------------------|------------|
| 1 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 3 | Dpto. N° 101 | 12116670 |
| 2 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 4 | Dpto. N° 101 | 12116672 |
| 3 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 5 | Dpto. N° 101 | 12116673 |
| 4 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 6 | Dpto. N° 101 | 12116674 |
| 5 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 7 | Dpto. N° 101 | 12116675 |
| 6 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 8 | Dpto. N° 101 | 12116676 |
| 7 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 9 | Dpto. N° 101 | 12116677 |
| 8 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 10 | Dpto. N° 101 | 12116679 |
| 9 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 11 | Dpto. N° 101 | 12116680 |
| 10 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 12 | Dpto. N° 101 | 12116681 |
| 11 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 13 | Dpto. N° 101 | 12116682 |
| 12 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 14 | Dpto. N° 101 | 12116683 |
| 13 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 15 | Dpto. N° 101 | 12116685 |
| 14 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Primer Piso | Est. N° 1 | 12116687 |
| 15 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Primer Piso | Est. N° 2 | 12116688 |
| 16 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Primer Piso | Est. N° 3 | 12116689 |
| 17 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Primer Piso | Est. N° 4 | 12116690 |
| 18 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Primer Piso | Est. N° 5 | 12116691 |
| 19 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Primer Piso | Est. N° 6 | 12116692 |
| 20 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Primer Piso | Est. N° 7 | 12116693 |
| 21 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Primer Piso | Est. N° 8 | 12116695 |
| 22 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Primer Piso | Est. N° 9 | 12116696 |
| 23 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Primer Piso | Est. N° 10 | 12116697 |
| 24 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Primer Piso | Est. N° 11 | 12116698 |
| 25 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Primer Piso | Est. N° 12 | 12116699 |
| 26 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Primer Piso | Est. N° 13 | 12116700 |
| 27 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Primer Piso | Est. N° 14 | 12116701 |
| 28 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Primer Piso | Est. N° 15 | 12116703 |
| 29 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Primer Piso | Est. N° 16 | 12116704 |
| 30 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Primer Piso | Est. N° 17 | 12116705 |
| 31 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Primer Piso | Est. N° 18 | 12116706 |
| 32 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Primer Piso | Est. N° 19 | 12116707 |
| 33 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Primer Piso | Est. N° 20 | 12116708 |
| 34 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Primer Piso | Est. N° 21 | 12116709 |
| 35 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Primer Piso | Est. N° 22 | 12116710 |
| 36 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 1 | Dpto. N° 201 | 12116712 |
| 37 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 2 | Dpto. N° 201 | 12116713 |
| 38 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 3 | Dpto. N° 201 | 12116714 |
| 39 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 4 | Dpto. N° 201 | 12116715 |
| 40 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 5 | Dpto. N° 201 | 12116716 |
| 41 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 6 | Dpto. N° 201 | 12116717 |
| 42 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 7 | Dpto. N° 201 | 12116718 |
| 43 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 8 | Dpto. N° 201 | 12116719 |
| 44 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 9 | Dpto. N° 201 | 12116720 |
| 45 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 10 | Dpto. N° 201 | 12116721 |
| 46 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 11 | Dpto. N° 201 | 12116723 |
| 47 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 12 | Dpto. N° 201 | 12116724 |
| 48 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 13 | Dpto. N° 201 | 12116725 |

| | | | | | | | |
|----|----|----|---------------------|--------------------------|-----------|--------------|----------|
| 49 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 14 | Dpto. N° 201 | 12116726 |
| 50 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 15 | Dpto. N° 201 | 12116727 |
| 51 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 16 | Dpto. N° 201 | 12116728 |
| 52 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 17 | Dpto. N° 201 | 12116729 |
| 53 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 18 | Dpto. N° 201 | 12116730 |
| 54 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 19 | Dpto. N° 201 | 12116732 |
| 55 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 20 | Dpto. N° 201 | 12116733 |
| 56 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 21 | Dpto. N° 201 | 12116734 |
| 57 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 22 | Dpto. N° 201 | 12116735 |
| 58 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 1 | Dpto. N° 301 | 12116736 |
| 59 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 2 | Dpto. N° 301 | 12116737 |
| 60 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 3 | Dpto. N° 301 | 12116738 |
| 61 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 4 | Dpto. N° 301 | 12116739 |
| 62 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 5 | Dpto. N° 301 | 12116740 |
| 63 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 6 | Dpto. N° 301 | 12116741 |
| 64 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 7 | Dpto. N° 301 | 12116742 |
| 65 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 8 | Dpto. N° 301 | 12116743 |
| 66 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 9 | Dpto. N° 301 | 12116744 |
| 67 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 10 | Dpto. N° 301 | 12116745 |
| 68 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 11 | Dpto. N° 301 | 12116746 |
| 69 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 12 | Dpto. N° 301 | 12116747 |
| 70 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 13 | Dpto. N° 301 | 12116748 |
| 71 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 14 | Dpto. N° 301 | 12116749 |
| 72 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 15 | Dpto. N° 301 | 12116750 |
| 73 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 16 | Dpto. N° 301 | 12116751 |
| 74 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 17 | Dpto. N° 301 | 12116752 |
| 75 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 18 | Dpto. N° 301 | 12116753 |
| 76 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 19 | Dpto. N° 301 | 12116754 |
| 77 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 20 | Dpto. N° 301 | 12116755 |
| 78 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 21 | Dpto. N° 301 | 12116756 |
| 79 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 22 | Dpto. N° 301 | 12116757 |
| 80 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 1 | Dpto. N° 401 | 12116758 |
| 81 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 1 | Dpto. N° 402 | 12116759 |
| 82 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 2 | Dpto. N° 401 | 12116760 |
| 83 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 3 | Dpto. N° 401 | 12116761 |
| 84 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 4 | Dpto. N° 401 | 12116762 |
| 85 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 4 | Dpto. N° 402 | 12116763 |
| 86 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 5 | Dpto. N° 401 | 12116764 |
| 87 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 5 | Dpto. N° 402 | 12116765 |
| 88 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 6 | Dpto. N° 401 | 12116766 |
| 89 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 6 | Dpto. N° 402 | 12116767 |
| 90 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 7 | Dpto. N° 401 | 12116768 |
| 91 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 8 | Dpto. N° 401 | 12116770 |
| 92 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 8 | Dpto. N° 402 | 12116771 |
| 93 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 9 | Dpto. N° 401 | 12116772 |
| 94 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 9 | Dpto. N° 402 | 12116773 |
| 95 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 10 | Dpto. N° 401 | 12116774 |
| 96 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 10 | Dpto. N° 402 | 12116775 |
| 97 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 11 | Dpto. N° 401 | 12116776 |
| 98 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 12 | Dpto. N° 401 | 12116777 |
| 99 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 12 | Dpto. N° 402 | 12116778 |

| | | | | | | | |
|-----|----|----|---------------------|--------------------------|-----------|--------------|----------|
| 100 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 13 | Dpto. N° 401 | 12116779 |
| 101 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 14 | Dpto. N° 401 | 12116780 |
| 102 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 15 | Dpto. N° 401 | 12116781 |
| 103 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 16 | Dpto. N° 401 | 12116782 |
| 104 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 16 | Dpto. N° 402 | 12116783 |
| 105 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 17 | Dpto. N° 401 | 12116784 |
| 106 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 18 | Dpto. N° 401 | 12116786 |
| 107 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 18 | Dpto. N° 402 | 12116787 |
| 108 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 19 | Dpto. N° 401 | 12116789 |
| 109 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 19 | Dpto. N° 402 | 12116790 |
| 110 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 20 | Dpto. N° 401 | 12116791 |
| 111 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 20 | Dpto. N° 402 | 12116792 |
| 112 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 21 | Dpto. N° 401 | 12116793 |
| 113 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 21 | Dpto. N° 402 | 12116794 |
| 114 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 22 | Dpto. N° 401 | 12116795 |
| 115 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rímac | Agrup. Francisco Pizarro | Bloque 22 | Dpto. N° 402 | 12116796 |

- Los inmuebles no cuentan con cargas ni gravámenes.
- Los inmuebles cuentan con declaratoria de fábrica.

5. OBJETO DE LA TASACIÓN

El objeto de la presente tasación es obtener los valores actualizados de los inmuebles del Fondo Consolidado de Reservas Previsionales (FCR), para efectos de explotación económica.

6. MÉTODO Y REGLAMENTACIÓN EMPLEADA

La presente tasación se efectúa en base al método de tasación directa, previa inspección ocular y toma de vistas fotográficas; en concordancia con el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por R.M. N° 172-2016-VIVIENDA del 19 de julio de 2016, modificado por R.M. N° 424-2017-VIVIENDA del 02 de noviembre de 2017 y R.M. N° 124-2020-VIVIENDA del 25 de junio de 2020 y R.M. N° 186-2021-VIVIENDA del 02 de julio de 2021. Para el valor de realización en el mercado, aplicación de la resolución S.B.S. N° 11356-2008.

7. FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR

Al 18 de diciembre de 2024.

8. FECHA A LA CUAL ESTÁ REFERIDA LA TASACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024.

9. TIPO DE CAMBIO A LA FECHA A QUE ESTÁ REFERIDA LA TASACIÓN

S/. 3.73/dólar.

Nota. - El tipo de cambio empleado corresponde a la fecha de la inspección.

Ingrese fecha: 18/12/2024 (dd/mm/aaaa) [Consultar](#) [Exportar](#)

Tipo de Cambio Mercado Profesional, Promedio Ponderado (S/)

Dólar de N.A. 3.7339

Fuente: BCRP

10. UBICACIÓN DEL PREDIO

UBICACIÓN SEGÚN PARTIDA REGISTRAL

- Avenida Francisco Pizarro Nº 581-585-587-589-591-593-595-597-599-601-603-605-607, Distrito del Rímac, Provincia y Departamento de Lima.

UBICACIÓN SEGÚN PREDIO URBANO

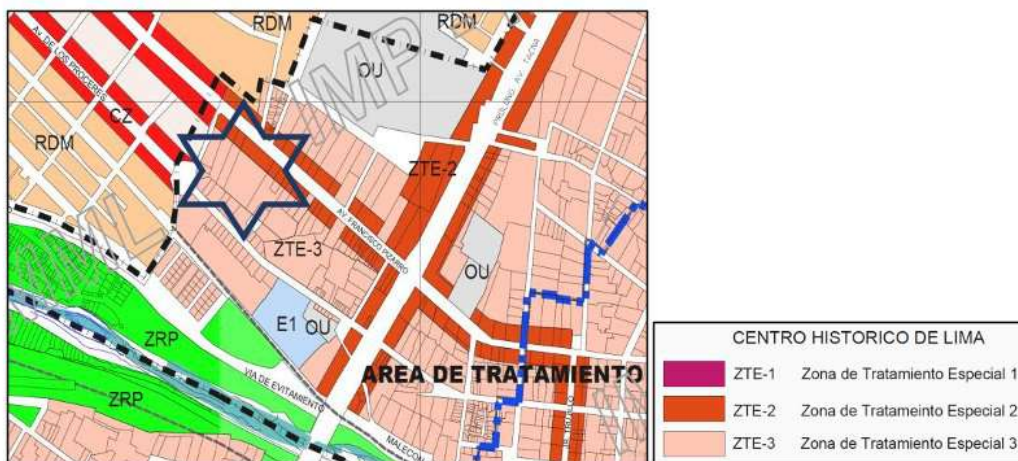
- Avenida Francisco Pizarro Nº 581, Agrupación Francisco Pizarro, Distrito del Rímac, Provincia y Departamento de Lima.

UBICACIÓN IN SITU

- Avenida Francisco Pizarro Nº 581 - 607, Agrupación Francisco Pizarro, Distrito del Rímac, Provincia y Departamento De Lima.

11. ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

Zonificación : ZTE-2 – Zona de Tratamiento Especial 2
Uso actual : Edificio multifamiliar
Entorno : Mixto – Residencial y Comercial



Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima

12. ÁREA DEL TERRENO Y ÁREA DE LA EDIFICACIÓN

ÁREAS CONSIDERADAS EN LA PRESENTE TASACIÓN:

Área de Terreno : 5,494.87 m²

Detalle de Área Techadas

Área Techada Total : 11,577.98 m²

| ITEM | BLOQUE | PISO | TIPO DE INMUEBLE | % | ÁREA DE TERRENO (m2) | ÁREA OCUPADA (m2) | ÁREA TECHADA (m2) | Área común por predio (m2) | Área techada + área común (m2) |
|------|----------|--------|---------------------|--------|----------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|--------------------------------|
| 1 | Bloque 1 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 0.978% | 53.72 | 110.93 | 110.93 | 10.38 | 121.31 |
| 2 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 0.978% | 53.72 | 110.93 | 110.93 | 10.38 | 121.31 |
| 3 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 1.117% | 61.40 | 61.60 | 61.60 | 11.86 | 73.46 |
| | | PISO 5 | | | | 65.24 | 65.24 | | |
| 4 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 0.826% | 45.41 | 49.33 | 47.88 | 8.77 | 56.65 |
| | | PISO 5 | | | | 44.23 | 44.23 | | |
| 5 | Bloque 2 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 0.978% | 53.72 | 110.93 | 110.93 | 10.38 | 121.31 |
| 6 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 0.978% | 53.72 | 110.93 | 110.93 | 10.38 | 121.31 |
| 7 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 0.978% | 53.72 | 110.93 | 109.48 | 10.38 | 119.86 |
| 8 | Bloque 3 | PISO 1 | Departamento N° 101 | 1.432% | 78.66 | 161.79 | 143.99 | 15.19 | 159.18 |
| 9 | | PISO 2 | Departamento N° 201 | 0.978% | 53.72 | 110.12 | 110.12 | 10.38 | 120.50 |
| 10 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 0.978% | 53.72 | 110.12 | 110.12 | 10.38 | 120.50 |
| 11 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 0.978% | 53.72 | 110.12 | 108.67 | 10.38 | 119.05 |
| 12 | Bloque 4 | PISO 1 | Departamento N° 101 | 1.443% | 79.30 | 163.60 | 111.18 | 15.32 | 126.50 |
| 13 | | PISO 2 | Departamento N° 201 | 0.978% | 53.72 | 111.20 | 111.20 | 10.38 | 121.58 |
| 14 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 0.978% | 53.72 | 111.20 | 111.20 | 10.38 | 121.58 |
| 15 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 1.117% | 61.40 | 61.73 | 61.73 | 11.86 | 73.59 |
| | | PISO 5 | | | | 65.24 | 65.24 | | |
| 16 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 0.826% | 45.41 | 49.47 | 48.02 | 8.77 | 56.79 |

| | | | | | | | | | |
|----|----------|--------|---------------------|--------|-------|--------|--------|-------|--------|
| | | PISO 5 | | | | 44.72 | 44.72 | | |
| 17 | Bloque 5 | PISO 1 | Departamento N° 101 | 1.420% | 78.02 | 160.81 | 124.04 | 15.07 | 139.11 |
| 18 | | PISO 2 | Departamento N° 201 | 0.978% | 53.72 | 111.20 | 111.20 | 10.38 | 121.58 |
| 19 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 0.978% | 53.72 | 111.20 | 111.20 | 10.38 | 121.58 |
| 20 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 1.117% | 61.40 | 61.71 | 61.71 | 11.86 | 73.57 |
| | | PISO 5 | | | | 65.04 | 65.04 | | |
| 21 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 0.826% | 45.41 | 49.49 | 48.04 | 8.77 | 56.81 |
| | | PISO 5 | | | | 44.72 | 44.72 | | |
| 22 | Bloque 6 | PISO 1 | Departamento N° 101 | 1.397% | 76.74 | 158.15 | 126.36 | 14.82 | 141.18 |
| 23 | | PISO 2 | Departamento N° 201 | 0.978% | 53.72 | 111.20 | 111.20 | 10.38 | 121.58 |
| 24 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 0.978% | 53.72 | 111.20 | 111.20 | 10.38 | 121.58 |
| 25 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 1.141% | 62.67 | 62.04 | 62.04 | 12.11 | 74.15 |
| | | PISO 5 | | | | 65.54 | 65.54 | | |
| 26 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 0.826% | 45.41 | 49.16 | 47.71 | 8.77 | 56.48 |
| | | PISO 5 | | | | 44.22 | 44.22 | | |
| 27 | Bloque 7 | PISO 1 | Departamento N° 101 | 1.734% | 95.29 | 195.87 | 110.75 | 18.41 | 129.16 |
| 28 | | PISO 2 | Departamento N° 201 | 0.978% | 53.72 | 111.20 | 111.20 | 10.38 | 121.58 |
| 29 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 0.978% | 53.72 | 111.20 | 111.20 | 10.38 | 121.58 |
| 30 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 0.978% | 53.72 | 111.20 | 109.75 | 10.38 | 120.13 |
| 31 | Bloque 8 | PISO 1 | Departamento N° 101 | 1.629% | 89.53 | 184.78 | 118.02 | 17.30 | 135.32 |
| 32 | | PISO 2 | Departamento N° 201 | 1.047% | 57.56 | 118.02 | 118.02 | 11.12 | 129.14 |
| 33 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 1.047% | 57.56 | 118.02 | 118.02 | 11.12 | 129.14 |
| 34 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 1.245% | 68.43 | 68.90 | 68.90 | 13.22 | 82.12 |
| | | PISO 5 | | | | 72.34 | 72.34 | | |
| 35 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 0.826% | 45.41 | 49.12 | 47.67 | 8.77 | 56.44 |
| | | PISO 5 | | | | 44.23 | 44.23 | | |

| | | | | | | | | | |
|----|-----------|-----------|---------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 36 | Bloque 9 | PISO 1 | Departamento N° 101 | 1.466% | 80.58 | 166.58 | 117.68 | 15.57 | 133.25 |
| 37 | | PISO 2 | Departamento N° 201 | 1.013% | 55.64 | 114.34 | 114.34 | 10.75 | 125.09 |
| 38 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 1.013% | 55.64 | 114.34 | 114.34 | 10.75 | 125.09 |
| 39 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 1.199% | 65.87 | 65.22 | 65.22 | 12.72 | 77.94 |
| | | PISO 5 | | | | 68.66 | 68.66 | | |
| 40 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 0.826% | 45.41 | 49.12 | 47.67 | 8.77 | 56.44 |
| | | PISO 5 | | | | 44.23 | 44.23 | | |
| 41 | | Bloque 10 | PISO 1 | Departamento N° 101 | 1.827% | 100.41 | 207.38 | 150.17 | 19.40 |
| 42 | PISO 2 | | Departamento N° 201 | 1.047% | 57.56 | 118.94 | 118.94 | 11.12 | 130.06 |
| 43 | PISO 3 | | Departamento N° 301 | 1.047% | 57.56 | 118.94 | 118.94 | 11.12 | 130.06 |
| 44 | PISO 4 | | Departamento N° 401 | 1.257% | 69.07 | 69.54 | 69.54 | 13.34 | 82.88 |
| | PISO 5 | | | | | 72.87 | 72.87 | | |
| 45 | PISO 4 | | Departamento N° 402 | 0.826% | 45.41 | 49.40 | 47.95 | 8.77 | 56.72 |
| | PISO 5 | | | | | 44.62 | 44.62 | | |
| 46 | Bloque 11 | | PISO 1 | Departamento N° 101 | 1.513% | 83.14 | 171.54 | 110.98 | 16.06 |
| 47 | | PISO 2 | Departamento N° 201 | 0.978% | 53.72 | 110.98 | 110.98 | 10.38 | 121.36 |
| 48 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 0.978% | 53.72 | 110.98 | 110.98 | 10.38 | 121.36 |
| 49 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 0.978% | 53.72 | 110.98 | 109.56 | 10.38 | 119.94 |
| 50 | Bloque 12 | PISO 1 | Departamento N° 101 | 1.280% | 70.35 | 145.57 | 121.14 | 13.59 | 134.73 |
| 51 | | PISO 2 | Departamento N° 201 | 1.071% | 58.84 | 121.15 | 121.15 | 11.37 | 132.52 |
| 52 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 1.071% | 58.84 | 121.15 | 121.15 | 11.37 | 132.52 |
| 53 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 1.304% | 71.63 | 71.19 | 71.19 | 13.84 | 85.03 |
| | | PISO 5 | | | | 74.80 | 74.80 | | |
| 54 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 0.838% | 46.05 | 49.96 | 48.07 | 8.89 | 56.96 |
| | | PISO 5 | | | | 44.47 | 44.47 | | |
| 55 | | Bloque 13 | PISO 1 | Departamento N° 101 | 0.978% | 53.72 | 110.80 | 110.80 | 10.38 |

| | | | | | | | | | |
|----|-----------|--------|---------------------|--------|-------|--------|--------|-------|--------|
| 56 | Bloque 14 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 0.978% | 53.72 | 110.80 | 110.80 | 10.38 | 121.18 |
| 57 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 0.978% | 53.72 | 110.80 | 110.80 | 10.38 | 121.18 |
| 58 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 0.978% | 53.72 | 110.80 | 109.35 | 10.38 | 119.73 |
| 59 | | PISO 1 | Departamento N° 101 | 0.989% | 54.36 | 111.37 | 111.37 | 10.50 | 121.87 |
| 60 | Bloque 15 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 0.989% | 54.36 | 111.37 | 111.37 | 10.50 | 121.87 |
| 61 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 0.989% | 54.36 | 111.37 | 111.37 | 10.50 | 121.87 |
| 62 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 0.989% | 54.36 | 111.37 | 109.48 | 10.50 | 119.98 |
| 63 | | PISO 1 | Departamento N° 101 | 0.989% | 54.36 | 111.61 | 111.61 | 10.50 | 122.11 |
| 64 | Bloque 16 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 0.989% | 54.36 | 111.61 | 111.61 | 10.50 | 122.11 |
| 65 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 0.989% | 54.36 | 111.61 | 111.61 | 10.50 | 122.11 |
| 66 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 0.989% | 54.36 | 111.61 | 110.16 | 10.50 | 120.66 |
| 67 | | PISO 2 | Departamento N° 201 | 0.978% | 53.72 | 110.53 | 110.53 | 10.38 | 120.91 |
| 68 | Bloque 17 | PISO 3 | Departamento N° 301 | 0.978% | 53.72 | 110.53 | 110.53 | 10.38 | 120.91 |
| 69 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 1.117% | 61.40 | 61.31 | 61.31 | 11.86 | 73.17 |
| | | PISO 5 | | | | 64.95 | 64.95 | | |
| 70 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 0.826% | 45.41 | 49.22 | 47.77 | 8.77 | 56.54 |
| | | PISO 5 | | | | 44.13 | 44.13 | | |
| 71 | Bloque 18 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 0.978% | 53.72 | 110.93 | 110.93 | 10.38 | 121.31 |
| 72 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 0.978% | 53.72 | 110.93 | 110.93 | 10.38 | 121.31 |
| 73 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 0.978% | 53.72 | 110.93 | 109.48 | 10.38 | 119.86 |
| 74 | Bloque 19 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 0.978% | 53.72 | 111.21 | 111.21 | 10.38 | 121.59 |
| 75 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 0.978% | 53.72 | 111.21 | 111.21 | 10.38 | 121.59 |
| 76 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 1.117% | 61.40 | 61.46 | 61.46 | 11.86 | 73.32 |
| | | PISO 5 | | | | 64.96 | 64.96 | | |
| 77 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 0.838% | 46.05 | 49.75 | 48.30 | 8.89 | 57.19 |
| | | PISO 5 | | | | 44.79 | 44.79 | | |

| | | | | | | | | | |
|----|------------------|--------|----------------------|--------|-------|--------|--------|-------|--------|
| 78 | Bloque 19 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 0.989% | 54.36 | 112.29 | 112.29 | 10.50 | 122.79 |
| 79 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 0.989% | 54.36 | 112.29 | 112.29 | 10.50 | 122.79 |
| 80 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 1.141% | 62.67 | 62.36 | 62.36 | 12.11 | 74.47 |
| | | PISO 5 | | | | 65.97 | 65.97 | | |
| 81 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 0.838% | 46.05 | 49.93 | 48.48 | 8.89 | 57.37 |
| | | PISO 5 | | | | 44.87 | 44.87 | | |
| 82 | Bloque 20 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 0.989% | 54.36 | 111.61 | 111.61 | 10.50 | 122.11 |
| 83 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 0.989% | 54.36 | 111.61 | 111.61 | 10.50 | 122.11 |
| 84 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 1.129% | 62.03 | 62.00 | 62.00 | 11.98 | 73.98 |
| | | PISO 5 | | | | 65.71 | 65.71 | | |
| 85 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 0.826% | 45.41 | 49.61 | 48.16 | 8.77 | 56.93 |
| | | PISO 5 | | | | 44.45 | 44.45 | | |
| 86 | Bloque 21 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 0.978% | 53.72 | 110.93 | 110.93 | 10.38 | 121.31 |
| 87 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 0.978% | 53.72 | 110.93 | 110.93 | 10.38 | 121.31 |
| 88 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 1.129% | 62.03 | 61.84 | 61.84 | 11.98 | 73.82 |
| | | PISO 5 | | | | 65.99 | 65.99 | | |
| 89 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 0.815% | 44.77 | 49.09 | 47.64 | 8.65 | 56.29 |
| | | PISO 5 | | | | 43.49 | 43.49 | | |
| 90 | Bloque 22 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 0.978% | 53.72 | 110.93 | 110.93 | 10.38 | 121.31 |
| 91 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 0.978% | 53.72 | 110.93 | 110.93 | 10.38 | 121.31 |
| 92 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 1.129% | 62.03 | 61.84 | 61.84 | 11.98 | 73.82 |
| | | PISO 5 | | | | 65.31 | 65.31 | | |
| 93 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 0.826% | 45.41 | 49.09 | 47.64 | 8.77 | 56.41 |
| | | PISO 5 | | | | 44.17 | 44.17 | | |
| 94 | Estacionamientos | PISO 1 | Estacionamiento N° 1 | 0.116% | 6.40 | 13.63 | - | 1.24 | 1.24 |
| 95 | | PISO 1 | Estacionamiento N° 2 | 0.116% | 6.40 | 13.63 | - | 1.24 | 1.24 |

| | | | | | | | | |
|--------------|--------|-----------------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| 96 | PISO 1 | Estacionamiento N° 3 | 0.116% | 6.40 | 13.63 | - | 1.24 | 1.24 |
| 97 | PISO 1 | Estacionamiento N° 4 | 0.116% | 6.40 | 13.63 | - | 1.24 | 1.24 |
| 98 | PISO 1 | Estacionamiento N° 5 | 0.116% | 6.40 | 13.63 | - | 1.24 | 1.24 |
| 99 | PISO 1 | Estacionamiento N° 6 | 0.116% | 6.40 | 13.63 | - | 1.24 | 1.24 |
| 100 | PISO 1 | Estacionamiento N° 7 | 0.116% | 6.40 | 13.63 | - | 1.24 | 1.24 |
| 101 | PISO 1 | Estacionamiento N° 8 | 0.116% | 6.40 | 13.63 | - | 1.24 | 1.24 |
| 102 | PISO 1 | Estacionamiento N° 9 | 0.116% | 6.40 | 13.63 | - | 1.24 | 1.24 |
| 103 | PISO 1 | Estacionamiento N° 10 | 0.116% | 6.40 | 13.63 | - | 1.24 | 1.24 |
| 104 | PISO 1 | Estacionamiento N° 11 | 0.116% | 6.40 | 13.63 | - | 1.24 | 1.24 |
| 105 | PISO 1 | Estacionamiento N° 12 | 0.116% | 6.40 | 13.63 | - | 1.24 | 1.24 |
| 106 | PISO 1 | Estacionamiento N° 13 | 0.116% | 6.40 | 13.63 | - | 1.24 | 1.24 |
| 107 | PISO 1 | Estacionamiento N° 14 | 0.116% | 6.40 | 13.63 | - | 1.24 | 1.24 |
| 108 | PISO 1 | Estacionamiento N° 15 | 0.116% | 6.40 | 13.63 | - | 1.24 | 1.24 |
| 109 | PISO 1 | Estacionamiento N° 16 | 0.116% | 6.40 | 13.63 | - | 1.24 | 1.24 |
| 110 | PISO 1 | Estacionamiento N° 17 | 0.116% | 6.40 | 13.63 | - | 1.24 | 1.24 |
| 111 | PISO 1 | Estacionamiento N° 18 | 0.116% | 6.40 | 13.63 | - | 1.24 | 1.24 |
| 112 | PISO 1 | Estacionamiento N° 19 | 0.116% | 6.40 | 13.63 | - | 1.24 | 1.24 |
| 113 | PISO 1 | Estacionamiento N° 20 | 0.116% | 6.40 | 13.63 | - | 1.24 | 1.24 |
| 114 | PISO 1 | Estacionamiento N° 21 | 0.116% | 6.40 | 13.63 | - | 1.24 | 1.24 |
| 115 | PISO 1 | Estacionamiento N° 22 | 0.116% | 6.40 | 13.63 | - | 1.24 | 1.24 |
| TOTAL | | | 100.00% | 5,494.87 | 11,330.82 | 10,516.56 | 1,061.42 | 11,577.98 |

13. PERÍMETRO

El perímetro que delimita el predio, materia de la presente tasación, mide 332.95 ml.

Nota. – La presente información se obtuvo de la Partida Electrónica N° 11903762 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Oficina Registral Lima.

14. LINDEROS

Los linderos y medidas perimétricas del terreno son las siguientes:

- Por el frente : Con la Av. Francisco Pizarro, en línea recta de un tramo 71.60 ml.
Por la derecha : Con propiedad de Eleodoro Romero Romaña, en línea recta de un tramo de 104.20 ml.
Por la izquierda : Con propiedad de Luis Valdivia Osoreo, en línea recta de un tramo de 99.60 ml.
Por el fondo : Con propiedad de Santiago Wong Lau y José Letura, en línea recta de un tramo de 57.55 ml.

Nota. – La presente información se obtuvo de la Partida Electrónica N° 11903762 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Oficina Registral Lima.

15. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

a. Descripción general del inmueble

El inmueble, materia de la presente tasación, corresponde a un Conjunto Habitacional llamado Agrupamiento Francisco Pizarro, que comprende 22 Blocks Multifamiliares y el Policlínico en funcionamiento de ESSALUD, el cual ocupa el primer piso de los bloques ubicados en el frente del terreno matriz. El ingreso peatonal y vehicular al Conjunto Habitacional se da a través de una puerta/portón ubicado a la derecha del predio matriz. El acceso a los Blocks 21 y 22, se da a través del policlínico.

El inmueble tiene acceso a través de la Av. Prolongación Tacna, Av. Felipe Arancibia y Av. Guardia Republicana y Av. Francisco Pizarro.

El entorno es mixto puesto que hay presencia de viviendas unifamiliares y multifamiliares de hasta cinco pisos, y entorno comercial con edificaciones de hasta seis pisos, con locales comerciales de diferente índole. Adicionalmente, el inmueble se ubica cerca del Hospital de la Policía, del Fondo de Vivienda Policial, entre otros.

b. Descripción de la distribución

La distribución del inmueble es la siguiente:

- Los Bloques N° 1, 16, 18, 19, 20, 21 y 22 tienen 05 pisos, 02 departamentos tipo dúplex y 02 departamentos tipo flat cada uno, encontrándose el primer piso ocupado por el Policlínico.

- Los Bloques N° 2 y 17 tienen 04 pisos, 03 departamentos tipo flat y Policlínico en el primer piso.
- Los Bloques N° 3, 7, 11, 13, 14 y 15 tienen 04 pisos y 04 departamentos tipo flat cada uno.
- Los Bloques N° 4, 5, 6, 8, 9 y 10 tienen 05 pisos, 03 departamentos tipo flat cada uno.
- El Bloque N° 12 tiene 05 pisos, 03 departamentos tipo flat, 02 departamentos tipo dúplex y Policlínico en el primer piso.

Asimismo, la distribución interior de cada unidad inmobiliaria es:

A. Tipo Flat:

- Departamentos piso 1: 3-101, 4-101, 8-101, 10-101, 11-101, 12-101: sala-comedor, 03 dormitorios, baño, cocina, patio-lavandería, cuarto de servicio con baño y terraza – jardín.
- Departamentos piso 1: 5-101, 6-101, 7-101: sala-comedor con terraza, 03 dormitorios, baño, cocina, patio-lavandería, cuarto de servicio con baño y terraza – jardín.
- Departamentos piso 1: 9-101: sala-comedor, 02 dormitorios, baño, cocina, patio-lavandería, cuarto de servicio con baño y terraza – jardín.
- Departamentos piso 1: 13-101, 14-101, 15-101: sala-comedor, 03 dormitorios, baño, cocina, patio-lavandería, cuarto y baño de servicio.
- Departamentos piso 2: 1-201, 2-201, 3-201, 4-201, 5-201, 6-201, 7-201, 8-201, 9-201, 10-201, 11-201, 12-201, 13-201, 14-201, 15-201, 16-201, 18-201, 19-201, 20-201: sala-comedor, 03 dormitorios, baño, cocina, patio-lavandería, cuarto y baño de servicio.
- Departamentos piso 2: 17-201: sala-comedor, 02 dormitorios, baño, cocina, patio-lavandería y cuarto de servicio con baño.
- Departamentos piso 2: 21-201: Oficina: 6 cuartos de oficinas, baño y hall.
- Departamentos piso 2: 22-201: Oficina: 6 cuartos de oficinas, baño y hall.
- Departamentos piso 3: 1-301, 2-301, 3-301, 4-301, 5-301, 6-301, 7-301, 8-301, 9-301, 10-301, 11-301, 12-301, 13-301, 14-301, 15-301, 16-301, 17-301, 18-301, 19-301, 20-301, 21-301, 22-301: sala-comedor, 03 dormitorios, baño, cocina, patio-lavandería, cuarto y baño de servicio.
- Departamentos piso 4: 2-401, 3-401, 11-401, 13-401, 14-401, 15-401, 17-401: sala-comedor, 03 dormitorios, baño, cocina, patio-lavandería, cuarto y baño de servicio.

Chavez v. b.
Oscar Fabian Chavez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20862809792

Claudio
Ing. Claudio Chavez Miranda
REPEV 3770 - 2021
CIP 157119
RD N° 030-200-WVENOMVCS-06PICS

Claudio
ARQ. ANA LUCIA CASTILLO VALDIVIEZO
CAP 15415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2019-MIEMDA / VMS - 06PACS

Yuly Elizabeth Rojas Albarrán
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán
CIP. 178816
REPEV SBS N° 3106-2020

Carlos F. Agarcá Morán
ARQ. CARLOS F. AGARCÁ MORÁN
CAP N° 18483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 13850-PA - MVCS

B. Tipo Dúplex:

- Dúplex-tipo 1: 1-401, 4-401, 5-401, 6-401, 8-401, 9-401, 10-401, 12-401, 16-401, 18-401, 19-401, 20-401, 21-401, 22-401: en 4° piso con sala-comedor, escalera, cocina, patio-lavandería, cuarto y baño de servicio; en 5° piso con hall, 03 dormitorios, baño.
- Dúplex-tipo 2: 1-402, 4-402, 5-402, 6-402, 8-402, 9-402, 10-402, 12-402, 16-402, 18-402, 19-402, 20-402, 21-401, 22-402: en 4° piso con sala-comedor, escalera, cocina, patio-lavandería, baño de servicio; en 5° piso con hall, 02 dormitorios, baño.

C. Estacionamientos: 22 estacionamientos simples y sin techar ubicados al interior del Conjunto Habitacional, sobre una losa de concreto, incluye área de maniobras.

c. **Características técnicas de la edificación**

La edificación tiene las siguientes características:

- Cimentación: zapatas y cimientos corridos de concreto armado.
- Estructura: albañilería confinada.
- Muros: de ladrillo mecanizado tipo King Kong, con tarrajeo cemento-arena.
- Techos: losas aligeradas horizontales de concreto armado.
- Revestimiento: mayólica o cerámico en baños y cocina, pintura lavable en resto de ambientes.
- Cocina: tablero de albañilería revestidos de mayólica o cerámico, con lavadero de una poza de acero inoxidable.
- Pisos: vinílico o parquet en sala-comedor y dormitorios, loseta o cerámico en cocina y baños.
- Puertas: de madera contraplacadas, rejas de fierro (algunos departamentos).
- Ventanas: perfiles de fierro con vidrio crudo incoloro y sistema vaivén, perfiles de aluminio con vidrio crudo y sistema corredizo.
- Instalaciones Eléctricas: redes empotradas, corriente monofásica.
- Instalaciones Sanitarias: sistema de bombeo, redes empotradas de agua fría y desagüe.
- Aparatos sanitarios: loza vitrificada blanca o de color, grifería nacional convencional.

d. **Obras Complementarias e instalaciones fijas y permanentes**

El edificio cuenta con un tanque cisterna y un tanque elevado de concreto armado en cada bloque, con sistema de bombeo, en regular estado de conservación.

e. Áreas Comunes

Las áreas comunes en el Conjunto Habitacional son las escaleras, las veredas y jardines interiores, los pasillos o pasadizos de distribución; así también, se considera dentro de las áreas comunes el área de Guardianía conformada por ambientes para oficina, baño y mantenimiento.

f. Material Predominante del inmueble

Ladrillo.

g. Antigüedad, estado de conservación y depreciación del inmueble

De acuerdo con el Predio Urbano (Año 2024), la edificación tiene una antigüedad de 51 años.

Según la inspección ocular, estado de conservación y como material predominante, se estiman los siguientes factores de depreciación:

- Bueno: 0.60
- Regular: 0.48
- Malo: 0.28

16. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO DEL INMUEBLE

| Características urbanas: | | | | | |
|--------------------------|------------|-------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|
| Tipo de Zona: | Urbana | Uso predominante: | Vivienda Comercio | Demanda/Interés: | Débil |
| Altura de edificación: | Media | Desarrollo: | Estacionario | Tendencia Desarrollo: | Consolidado Heterogéneo |
| Zonificación: | ZTE-2 | Estado de conservación: | Regular | Nivel Socioeconómico: | Medio Bajo |
| Equipamiento: | | | | | |
| Comercial: | Suficiente | Escolar: | Suficiente | Asistencial: | Suficiente |
| Áreas verdes: | Escaso | Zonas Recreativas: | Escaso | Estacionamiento: | Escaso |

17. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

| Infraestructura urbana: | | | | | |
|-------------------------|-----------|------------|-----------|-----------------|------------------------------|
| Vías asfaltadas: | Completas | Veredas: | Completas | Alcantarillado: | Completas |
| Agua potable: | Completas | Alumbrado: | Completas | Otros: | Servicio de Internet y Cable |

Chavez
Oscar Félix Chávez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20862809792

Claudio
Ing. Claudio Chávez Miranda
REPEV 3770 - 2021
CIP 157119
RD N° 030-2020-WVENDAMCS-06PICS

Castillo
ARQ. ANALUCÍA CASTILLO VALDIVIEZO
CAP 15415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2019-WVENDAMCS-06PICS

Albarrán
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán
CIP. 178816
REPEV SBS N° 3106-2020

Morán
ARQ. CARLOS F. AGARCA MORÁN
CAP N° 18483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 13850-PA-MVCS

| | | | | | |
|---------------------------------|------------------------|------------|----------------------|-------------------------|-----------------|
| Calidad: | Media | | | Estado de Conservación: | Regular |
| Avenidas principales de acceso: | | | | | |
| Avenida 1: | Av. Prolongación Tacna | Avenida 2: | Av. Felipe Arancibia | Avenida 3: | Av. Evitamiento |

18. SERVIDUMBRES

El inmueble no cuenta con ningún tipo de servidumbre.

19. GRAVÁMENES Y CARGAS

Los inmuebles inscritos en sus Partidas Electrónicas, tanto predio matriz como las independizaciones, no cuentan con cargas ni gravámenes.

20. FUENTE Y PROCEDENCIA DE LA INFORMACIÓN

Para la elaboración del presente informe se proporcionó el Margesí de los inmuebles del FCR, conteniendo para este predio, los siguientes documentos:

- Certificado Literal de los inmuebles, de fecha 01 de diciembre de 2024.
- Predio Urbano 2024.
- Planos:
 - o Plano de ubicación y distribución de bloques.
 - o Planos de Planta – Primer al Cuarto Piso.

21. OBSERVACIONES

- El área del terreno y el área techada fue proporcionada por el cliente, cuadro margesí de áreas de inmuebles del FCR, lo cual se verificó con lo indicado en las Partidas Electrónicas y Predio Urbano.
- El estado de conservación se obtuvo conforme a las definiciones del Artículo 13 del Reglamento Nacional de Tasaciones, en este caso estado de conservación “regular”, dado que se define como *“aquellas edificaciones que reciben mantenimiento esporádico, cuya estructura no tiene deterioro y de existir no la comprometen, pudiendo ser subsanado; o que los acabados e instalaciones sanitarias, eléctricas, de equipamiento u otras, presentan deterioros visibles debido al uso normal”*, coincidiendo con lo verificado en la inspección ocular de los locales comerciales.
- El estado de conservación se obtuvo conforme a las definiciones del Artículo 13 del Reglamento Nacional de Tasaciones, en este caso estado de conservación “malo”, dado que se define como *“aquellas edificaciones que no reciben mantenimiento regular, cuya*

estructura presenta deterioros que la comprometen, aunque sin peligro de colapsar y, en el caso de los acabados e instalaciones eléctricas, de equipamiento u otras, presentan visibles desperfectos", coincidiendo con lo verificado en la inspección ocular correspondiente a departamentos.

- Partida Registral: Se obtuvo la partida completa de cada uno de los inmuebles, mismas que fueron revisadas en su totalidad para efectos del presente informe.
- El inmueble no presenta cargas ni gravámenes.

B. TASACIÓN

1. VALOR DE TERRENO (VT)

De acuerdo con el estudio de mercado de la zona donde se ubica el terreno y teniendo en consideración las obras de infraestructura urbana, así como su zonificación, tipo de vía en la que se ubica, extensión, uso, servicios con los que cuenta, característica del entorno y oferta, se determina como precio unitario para el terreno del inmueble en tasación:

$$VUT = US\$ 412.00 / m^2$$

Por lo tanto:

$$VT = VUT \times AT / m^2$$

| INMUEBLE | Área de Terreno | | VUT | | Total (US\$) | Total (\$/) |
|------------------------------|-----------------|----------|-------------------|--------|--------------|--------------|
| Agrupación Francisco Pizarro | m ² | 5,494.87 | \$/m ² | 412.00 | 2,263,886.44 | 8,444,296.42 |

$$VT = US\$ 2,263,886.44$$

2. VALOR DE LAS EDIFICACIONES (VE)

De acuerdo con las características constructivas y a los acabados del inmueble, se estima el precio de mercado de la edificación en:

Valor de la Edificación:

$$VE = VUE \times AT \times D$$

Dónde:

- VUE = Valor unitario de la edificación
- AT = Área Techada
- FD = Factor de depreciación

Donde, el VUE, de acuerdo con el tipo de edificación es:

| N° | Partida | VUE1: DEPARTAMENTOS | | VUE2: DEPARTAMENTOS - ÁREA LIBRE | | VUE3: ÁREAS COMUNES | | VUE4: ESTACIONAMIENTOS | |
|---|---------------------------------------|------------------------|----------|--|----------|------------------------|----------|---------------------------|----------|
| | | Clas. | Costo/m2 | Clas. | Costo/m2 | Clas. | Costo/m2 | Clas. | Costo/m2 |
| 1 | Muros y Columnas | C | 408.46 | C | 408.46 | C | 408.46 | C | 408.46 |
| 2 | Techos | C | 301.31 | H | 0.00 | C | 301.31 | H | 0.00 |
| 3 | Pisos | G | 69.37 | H | 43.41 | H | 43.41 | H | 43.41 |
| 4 | Puertas y Ventanas | G | 51.72 | H | 25.85 | I | 0.00 | I | 0.00 |
| 5 | Revestimientos | F | 112.60 | F | 112.60 | F | 112.60 | I | 0.00 |
| 6 | Baños | E | 30.06 | H | 0.00 | H | 0.00 | I | 0.00 |
| 7 | Instalaciones Eléctricas y Sanitarias | E | 112.82 | H | 32.34 | H | 32.34 | I | 0.00 |
| Costo Unitario de Edificación (\$/) | | | 1,086.34 | | 622.66 | | 898.12 | | 451.87 |
| Gastos Generales (12%) | | | 130.36 | | 74.72 | | 107.77 | | 54.22 |
| Utilidad (10%) | | | 108.63 | | 62.27 | | 89.81 | | 45.19 |
| IGV (18%) | | | 195.54 | | 112.08 | | 161.66 | | 81.34 |
| Tipo de cambio | | | S/ 3.73 | | S/ 3.73 | | S/ 3.73 | | S/ 3.73 |
| Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$) | | | 407.74 | | 233.71 | | 337.10 | | 169.60 |

Por lo tanto:

| ITEM | BLOQUE | PISO | TIPO DE INMUEBLE | ÁREA OCUPADA (m2) | ÁREA TECHADA (m2) | VUT (US\$/m²) | Material Predominante | Edad (años) | Estado de Conservación | F.D. | Valor de Edificaciones (US\$) |
|------|----------|--------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------|-----------------------|-------------|------------------------|------|-------------------------------|
| 1 | Bloque 1 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 110.93 | 110.93 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,710.73 |
| 2 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 110.93 | 110.93 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,710.73 |
| 3 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 61.60 | 61.60 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 12,056.08 |
| | | PISO 5 | | 65.24 | 65.24 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 12,768.49 |
| 4 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 49.33 | 47.88 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 9,654.65 |
| | | PISO 5 | | 44.23 | 44.23 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 8,656.50 |
| 5 | Bloque 2 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 110.93 | 110.93 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,710.73 |
| 6 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 110.93 | 110.93 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,710.73 |
| 7 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 110.93 | 109.48 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,710.73 |
| 8 | Bloque 3 | PISO 1 | Departamento N° 101 | 161.79 | 143.99 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 31,664.83 |
| 9 | | PISO 2 | Departamento N° 201 | 110.12 | 110.12 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,552.21 |
| 10 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 110.12 | 110.12 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,552.21 |
| 11 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 110.12 | 108.67 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,552.21 |
| 12 | Bloque 4 | PISO 1 | Departamento N° 101 | 163.60 | 111.18 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 32,019.08 |
| 13 | | PISO 2 | Departamento N° 201 | 111.20 | 111.20 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,763.58 |
| 14 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 111.20 | 111.20 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,763.58 |
| 15 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 61.73 | 61.73 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 12,081.53 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|----------|----------|---------------------|---------------------|--------|--------|----------|----------|---------|---------|-----------|
| | | PISO 5 | | 65.24 | 65.24 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 12,768.49 |
| 16 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 49.47 | 48.02 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 9,682.05 |
| | | PISO 5 | | 44.72 | 44.72 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 8,752.40 |
| 17 | Bloque 5 | PISO 1 | Departamento N° 101 | 160.81 | 124.04 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Malo | 0.28 | 18,359.27 |
| 18 | | PISO 2 | Departamento N° 201 | 111.20 | 111.20 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Bueno | 0.60 | 27,204.47 |
| 19 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 111.20 | 111.20 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Bueno | 0.60 | 27,204.47 |
| 20 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 61.71 | 61.71 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Bueno | 0.60 | 15,097.01 |
| | | PISO 5 | | 65.04 | 65.04 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Bueno | 0.60 | 15,911.68 |
| 21 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 49.49 | 48.04 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 9,685.97 |
| | | PISO 5 | | 44.72 | 44.72 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 8,752.40 |
| 22 | | Bloque 6 | PISO 1 | Departamento N° 101 | 158.15 | 126.36 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Bueno | 0.60 |
| 23 | PISO 2 | | Departamento N° 201 | 111.20 | 111.20 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,763.58 |
| 24 | PISO 3 | | Departamento N° 301 | 111.20 | 111.20 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,763.58 |
| 25 | PISO 4 | | Departamento N° 401 | 62.04 | 62.04 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 12,142.20 |
| | PISO 5 | | | 65.54 | 65.54 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 12,827.20 |
| 26 | PISO 4 | | Departamento N° 402 | 49.16 | 47.71 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 9,621.38 |
| | PISO 5 | | | 44.22 | 44.22 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 8,654.55 |
| 27 | Bloque 7 | | PISO 1 | Departamento N° 101 | 195.87 | 110.75 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 |
| 28 | | PISO 2 | Departamento N° 201 | 111.20 | 111.20 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,763.58 |
| 29 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 111.20 | 111.20 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,763.58 |
| 30 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 111.20 | 109.75 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,763.58 |
| 31 | Bloque 8 | PISO 1 | Departamento N° 101 | 184.78 | 118.02 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 36,164.33 |
| 32 | | PISO 2 | Departamento N° 201 | 118.02 | 118.02 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 23,098.36 |
| 33 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 118.02 | 118.02 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 23,098.36 |
| 34 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 68.90 | 68.90 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Bueno | 0.60 | 16,856.01 |
| | | PISO 5 | | 72.34 | 72.34 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Bueno | 0.60 | 17,697.59 |
| 35 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 49.12 | 47.67 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 9,613.55 |
| | | PISO 5 | | 44.23 | 44.23 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 8,656.50 |
| 36 | | Bloque 9 | PISO 1 | Departamento N° 101 | 166.58 | 117.68 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 |
| 37 | PISO 2 | | Departamento N° 201 | 114.34 | 114.34 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 22,378.12 |
| 38 | PISO 3 | | Departamento N° 301 | 114.34 | 114.34 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Bueno | 0.60 | 27,972.66 |
| 39 | PISO 4 | | Departamento N° 401 | 65.22 | 65.22 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 12,764.57 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|-----------|--------|---------------------|--------|--------|--------|----------|----|---------|------|-----------|
| | | PISO 5 | | 68.66 | 68.66 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 13,437.84 |
| 40 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 49.12 | 47.67 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Malo | 0.28 | 5,607.91 |
| | | PISO 5 | | 44.23 | 44.23 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Malo | 0.28 | 5,049.63 |
| 41 | Bloque 10 | PISO 1 | Departamento N° 101 | 207.38 | 150.17 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Bueno | 0.60 | 50,734.38 |
| 42 | | PISO 2 | Departamento N° 201 | 118.94 | 118.94 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 23,278.42 |
| 43 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 118.94 | 118.94 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 23,278.42 |
| 44 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 69.54 | 69.54 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 13,610.06 |
| | | PISO 5 | | 72.87 | 72.87 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 14,261.80 |
| 45 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 49.40 | 47.95 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 9,668.35 |
| | | PISO 5 | | 44.62 | 44.62 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 8,732.83 |
| 46 | Bloque 11 | PISO 1 | Departamento N° 101 | 171.54 | 110.98 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 33,573.06 |
| 47 | | PISO 2 | Departamento N° 201 | 110.98 | 110.98 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,720.52 |
| 48 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 110.98 | 110.98 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,720.52 |
| 49 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 110.98 | 109.56 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,720.52 |
| 50 | Bloque 12 | PISO 1 | Departamento N° 101 | 145.57 | 121.14 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 28,490.32 |
| 51 | | PISO 2 | Departamento N° 201 | 121.15 | 121.15 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 23,710.95 |
| 52 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 121.15 | 121.15 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 23,710.95 |
| 53 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 71.19 | 71.19 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 13,933.00 |
| | | PISO 5 | | 74.80 | 74.80 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 14,639.53 |
| 54 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 49.96 | 48.07 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 9,777.95 |
| | | PISO 5 | | 44.47 | 44.47 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 8,703.47 |
| 55 | Bloque 13 | PISO 1 | Departamento N° 101 | 110.80 | 110.80 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,685.29 |
| 56 | | PISO 2 | Departamento N° 201 | 110.80 | 110.80 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,685.29 |
| 57 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 110.80 | 110.80 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,685.29 |
| 58 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 110.80 | 109.35 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,685.29 |
| 59 | Bloque 14 | PISO 1 | Departamento N° 101 | 111.37 | 111.37 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,796.85 |
| 60 | | PISO 2 | Departamento N° 201 | 111.37 | 111.37 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,796.85 |
| 61 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 111.37 | 111.37 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,796.85 |
| 62 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 111.37 | 109.48 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,796.85 |
| 63 | Bloque 15 | PISO 1 | Departamento N° 101 | 111.61 | 111.61 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,843.82 |
| 64 | | PISO 2 | Departamento N° 201 | 111.61 | 111.61 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,843.82 |
| 65 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 111.61 | 111.61 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,843.82 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|-----------|--------|---------------------|--------|--------|--------|----------|----|---------|------|-----------|
| 66 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 111.61 | 110.16 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,843.82 |
| 67 | | PISO 2 | Departamento N° 201 | 110.53 | 110.53 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,632.45 |
| 68 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 110.53 | 110.53 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,632.45 |
| 69 | Bloque 16 | PISO 4 | Departamento N° 401 | 61.31 | 61.31 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 11,999.33 |
| | | PISO 5 | | 64.95 | 64.95 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 12,711.73 |
| 70 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 49.22 | 47.77 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 9,633.12 |
| | | PISO 5 | | 44.13 | 44.13 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 8,636.93 |
| 71 | Bloque 17 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 110.93 | 110.93 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,710.73 |
| 72 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 110.93 | 110.93 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,710.73 |
| 73 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 110.93 | 109.48 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,710.73 |
| 74 | Bloque 18 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 111.21 | 111.21 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Malo | 0.28 | 12,696.56 |
| 75 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 111.21 | 111.21 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,765.54 |
| 76 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 61.46 | 61.46 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 12,028.68 |
| | | PISO 5 | | 64.96 | 64.96 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 12,713.69 |
| 77 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 49.75 | 48.30 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 9,736.85 |
| | | PISO 5 | | 44.79 | 44.79 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 8,766.10 |
| 78 | Bloque 19 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 112.29 | 112.29 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,976.91 |
| 79 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 112.29 | 112.29 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,976.91 |
| 80 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 62.36 | 62.36 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Malo | 0.28 | 7,119.48 |
| | | PISO 5 | | 65.97 | 65.97 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Malo | 0.28 | 7,531.63 |
| 81 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 49.93 | 48.48 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 9,772.08 |
| | | PISO 5 | | 44.87 | 44.87 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 8,781.76 |
| 82 | Bloque 20 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 111.61 | 111.61 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,843.82 |
| 83 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 111.61 | 111.61 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,843.82 |
| 84 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 62.00 | 62.00 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 12,134.37 |
| | | PISO 5 | | 65.71 | 65.71 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 12,860.47 |
| 85 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 49.61 | 48.16 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Malo | 0.28 | 5,663.85 |
| | | PISO 5 | | 44.45 | 44.45 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Malo | 0.28 | 5,074.74 |
| 86 | Bloque 21 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 110.93 | 110.93 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,710.73 |
| 87 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 110.93 | 110.93 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,710.73 |
| 88 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 61.84 | 61.84 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 12,103.05 |
| | | PISO 5 | | 65.99 | 65.99 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 12,915.27 |

| | | | | | | | | | | | |
|------------|------------------|--------|-----------------------|-----------|-----------|--------------|----------|----|---------|--------------|-----------|
| 89 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 49.09 | 47.64 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 9,607.68 |
| | | PISO 5 | | 43.49 | 43.49 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 8,511.67 |
| 90 | Bloque 22 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 110.93 | 110.93 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,710.73 |
| 91 | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 110.93 | 110.93 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 21,710.73 |
| 92 | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 61.84 | 61.84 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 12,103.05 |
| | | PISO 5 | | 65.31 | 65.31 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 12,782.19 |
| 93 | | PISO 4 | Departamento N° 402 | 49.09 | 47.64 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 9,607.68 |
| | | PISO 5 | | 44.17 | 44.17 | 407.74 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 8,644.76 |
| 94 | Estacionamientos | PISO 1 | Estacionamiento N° 1 | 13.63 | - | 169.60 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 1,109.20 |
| 95 | | PISO 1 | Estacionamiento N° 2 | 13.63 | - | 169.60 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 1,109.20 |
| 96 | | PISO 1 | Estacionamiento N° 3 | 13.63 | - | 169.60 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 1,109.20 |
| 97 | | PISO 1 | Estacionamiento N° 4 | 13.63 | - | 169.60 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 1,109.20 |
| 98 | | PISO 1 | Estacionamiento N° 5 | 13.63 | - | 169.60 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 1,109.20 |
| 99 | | PISO 1 | Estacionamiento N° 6 | 13.63 | - | 169.60 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 1,109.20 |
| 100 | | PISO 1 | Estacionamiento N° 7 | 13.63 | - | 169.60 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 1,109.20 |
| 101 | | PISO 1 | Estacionamiento N° 8 | 13.63 | - | 169.60 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 1,109.20 |
| 102 | | PISO 1 | Estacionamiento N° 9 | 13.63 | - | 169.60 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 1,109.20 |
| 103 | | PISO 1 | Estacionamiento N° 10 | 13.63 | - | 169.60 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 1,109.20 |
| 104 | | PISO 1 | Estacionamiento N° 11 | 13.63 | - | 169.60 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 1,109.20 |
| 105 | | PISO 1 | Estacionamiento N° 12 | 13.63 | - | 169.60 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 1,109.20 |
| 106 | | PISO 1 | Estacionamiento N° 13 | 13.63 | - | 169.60 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 1,109.20 |
| 107 | | PISO 1 | Estacionamiento N° 14 | 13.63 | - | 169.60 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 1,109.20 |
| 108 | | PISO 1 | Estacionamiento N° 15 | 13.63 | - | 169.60 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 1,109.20 |
| 109 | | PISO 1 | Estacionamiento N° 16 | 13.63 | - | 169.60 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 1,109.20 |
| 110 | | PISO 1 | Estacionamiento N° 17 | 13.63 | - | 169.60 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 1,109.20 |
| 111 | | PISO 1 | Estacionamiento N° 18 | 13.63 | - | 169.60 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 1,109.20 |
| 112 | | PISO 1 | Estacionamiento N° 19 | 13.63 | - | 169.60 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 1,109.20 |
| 113 | | PISO 1 | Estacionamiento N° 20 | 13.63 | - | 169.60 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 1,109.20 |
| 114 | | PISO 1 | Estacionamiento N° 21 | 13.63 | - | 169.60 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 1,109.20 |
| 115 | | PISO 1 | Estacionamiento N° 22 | 13.63 | - | 169.60 | Ladrillo | 51 | Regular | 0.48 | 1,109.20 |
| TOTAL (m²) | | | | 11,330.82 | 10,516.56 | TOTAL (US\$) | | | | 2,182,898.11 | |

VE = US\$ 2,182,898.11

3. VALOR DE LAS ÁREAS COMUNES (VAC)

Para el cálculo del Valor de Áreas Comunes, se calculará en base al 15% del Valor de Edificación de la Unidad Inmobiliaria de uso exclusivo, de acuerdo con lo indicado en el Título I, Capítulo VI, Artículo 40, ítem 40.3 del Reglamento Nacional de Tasaciones.

| ITEM | BLOQUE | TIPO DE INMUEBLE | % de Áreas Comunes | Área común por predio (m2) | Área techada + área común (m2) | Valor Unitario de Áreas Comunes (US\$/m²) | Valor de Áreas Comunes (US\$) | Valor de Áreas Comunes (S/) |
|------|----------|---------------------|--------------------|----------------------------|--------------------------------|---|-------------------------------|-----------------------------|
| 1 | Bloque 1 | Departamento N° 201 | 0.978% | 10.38 | 121.31 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 2 | | Departamento N° 301 | 0.978% | 10.38 | 121.31 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 3 | | Departamento N° 401 | 1.117% 0.000% | 11.86 | 73.46 65.24 | 337.10 | 1,918.92 | 7,157.59 |
| 4 | | Departamento N° 402 | 0.826% 0.000% | 8.77 | 56.65 44.23 | 337.10 | 1,419.20 | 5,293.63 |
| 5 | Bloque 2 | Departamento N° 201 | 0.978% | 10.38 | 121.31 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 6 | | Departamento N° 301 | 0.978% | 10.38 | 121.31 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 7 | | Departamento N° 401 | 0.978% | 10.38 | 119.86 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 8 | Bloque 3 | Departamento N° 101 | 1.432% | 15.19 | 159.18 | 337.10 | 2,458.62 | 9,170.66 |
| 9 | | Departamento N° 201 | 0.978% | 10.38 | 120.50 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 10 | | Departamento N° 301 | 0.978% | 10.38 | 120.50 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 11 | | Departamento N° 401 | 0.978% | 10.38 | 119.05 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 12 | Bloque 4 | Departamento N° 101 | 1.443% | 15.32 | 126.50 | 337.10 | 2,478.61 | 9,245.22 |
| 13 | | Departamento N° 201 | 0.978% | 10.38 | 121.58 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 14 | | Departamento N° 301 | 0.978% | 10.38 | 121.58 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 15 | | Departamento N° 401 | 1.117% 0.000% | 11.86 | 73.59 65.24 | 337.10 | 1,918.92 | 7,157.59 |
| 16 | | Departamento N° 402 | 0.826% 0.000% | 8.77 | 56.79 44.72 | 337.10 | 1,419.20 | 5,293.63 |
| 17 | Bloque 5 | Departamento N° 101 | 1.420% | 15.07 | 139.11 | 337.10 | 1,422.54 | 5,306.06 |
| 18 | | Departamento N° 201 | 0.978% | 10.38 | 121.58 | 337.10 | 2,098.82 | 7,828.61 |
| 19 | | Departamento N° 301 | 0.978% | 10.38 | 121.58 | 337.10 | 2,098.82 | 7,828.61 |
| 20 | | Departamento N° 401 | 1.117% 0.000% | 11.86 | 73.57 65.04 | 337.10 | 2,398.66 | 8,946.99 |
| 21 | | Departamento N° 402 | 0.826% 0.000% | 8.77 | 56.81 44.72 | 337.10 | 1,419.20 | 5,293.63 |
| 22 | | Departamento N° 101 | 1.397% | 14.82 | 141.18 | 337.10 | 2,998.32 | 11,183.73 |
| 23 | Bloque 6 | Departamento N° 201 | 0.978% | 10.38 | 121.58 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 24 | | Departamento N° 301 | 0.978% | 10.38 | 121.58 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |

| | | | | | | | | |
|----|-----------|---------------------|--------|-------|--------|--------|----------|-----------|
| 25 | | Departamento N° 401 | 1.141% | 12.11 | 74.15 | 337.10 | 1,958.90 | 7,306.71 |
| | | | 0.000% | | 65.54 | | | |
| 26 | | Departamento N° 402 | 0.826% | 8.77 | 56.48 | 337.10 | 1,419.20 | 5,293.63 |
| | | | 0.000% | | 44.22 | | | |
| 27 | Bloque 7 | Departamento N° 101 | 1.734% | 18.41 | 129.16 | 337.10 | 2,978.33 | 11,109.17 |
| 28 | | Departamento N° 201 | 0.978% | 10.38 | 121.58 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 29 | | Departamento N° 301 | 0.978% | 10.38 | 121.58 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 30 | | Departamento N° 401 | 0.978% | 10.38 | 120.13 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 31 | Bloque 8 | Departamento N° 101 | 1.629% | 17.30 | 135.32 | 337.10 | 2,798.43 | 10,438.15 |
| 32 | | Departamento N° 201 | 1.047% | 11.12 | 129.14 | 337.10 | 1,798.99 | 6,710.24 |
| 33 | | Departamento N° 301 | 1.047% | 11.12 | 129.14 | 337.10 | 1,798.99 | 6,710.24 |
| 34 | | Departamento N° 401 | 1.245% | 13.22 | 82.12 | 337.10 | 2,673.50 | 9,972.16 |
| | | | 0.000% | | 72.34 | | | |
| 35 | | Departamento N° 402 | 0.826% | | 56.44 | | | |
| | | | 0.000% | 8.77 | 44.23 | 337.10 | 1,419.20 | 5,293.63 |
| 36 | Bloque 9 | Departamento N° 101 | 1.466% | 15.57 | 133.25 | 337.10 | 2,518.59 | 9,394.34 |
| 37 | | Departamento N° 201 | 1.013% | 10.75 | 125.09 | 337.10 | 1,739.03 | 6,486.56 |
| 38 | | Departamento N° 301 | 1.013% | 10.75 | 125.09 | 337.10 | 2,173.78 | 8,108.21 |
| 39 | | Departamento N° 401 | 1.199% | 12.72 | 77.94 | 337.10 | 2,058.85 | 7,679.50 |
| | | | 0.000% | | 68.66 | | | |
| 40 | | Departamento N° 402 | 0.826% | | 56.44 | | | |
| | | | 0.000% | 8.77 | 44.23 | 337.10 | 827.87 | 3,087.95 |
| 41 | Bloque 10 | Departamento N° 101 | 1.827% | 19.40 | 169.57 | 337.10 | 3,922.80 | 14,632.05 |
| 42 | | Departamento N° 201 | 1.047% | 11.12 | 130.06 | 337.10 | 1,798.99 | 6,710.24 |
| 43 | | Departamento N° 301 | 1.047% | 11.12 | 130.06 | 337.10 | 1,798.99 | 6,710.24 |
| 44 | | Departamento N° 401 | 1.257% | 13.34 | 82.88 | 337.10 | 2,158.79 | 8,052.29 |
| | | | 0.000% | | 72.87 | | | |
| 45 | | Departamento N° 402 | 0.826% | | 56.72 | | | |
| | | | 0.000% | 8.77 | 44.62 | 337.10 | 1,419.20 | 5,293.63 |
| 46 | Bloque 11 | Departamento N° 101 | 1.513% | 16.06 | 127.04 | 337.10 | 2,598.54 | 9,692.57 |
| 47 | | Departamento N° 201 | 0.978% | 10.38 | 121.36 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 48 | | Departamento N° 301 | 0.978% | 10.38 | 121.36 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 49 | | Departamento N° 401 | 0.978% | 10.38 | 119.94 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 50 | Bloque 12 | Departamento N° 101 | 1.280% | 13.59 | 134.73 | 337.10 | 2,198.77 | 8,201.40 |
| 51 | | Departamento N° 201 | 1.071% | 11.37 | 132.52 | 337.10 | 1,838.97 | 6,859.36 |
| 52 | | Departamento N° 301 | 1.071% | 11.37 | 132.52 | 337.10 | 1,838.97 | 6,859.36 |
| 53 | | Departamento N° 401 | 1.304% | 13.84 | 85.03 | 337.10 | 2,238.75 | 8,350.52 |
| | | | 0.000% | | 74.80 | | | |
| 54 | | Departamento N° 402 | 0.838% | | 56.96 | | | |
| | | | 0.000% | 8.89 | 44.47 | 337.10 | 1,439.19 | 5,368.19 |

| | | | | | | | | |
|----|-----------|---------------------|------------------|-------|----------------|--------|----------|----------|
| 55 | Bloque 13 | Departamento N° 101 | 0.978% | 10.38 | 121.18 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 56 | | Departamento N° 201 | 0.978% | 10.38 | 121.18 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 57 | | Departamento N° 301 | 0.978% | 10.38 | 121.18 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 58 | | Departamento N° 401 | 0.978% | 10.38 | 119.73 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 59 | Bloque 14 | Departamento N° 101 | 0.989% | 10.50 | 121.87 | 337.10 | 1,699.05 | 6,337.45 |
| 60 | | Departamento N° 201 | 0.989% | 10.50 | 121.87 | 337.10 | 1,699.05 | 6,337.45 |
| 61 | | Departamento N° 301 | 0.989% | 10.50 | 121.87 | 337.10 | 1,699.05 | 6,337.45 |
| 62 | | Departamento N° 401 | 0.989% | 10.50 | 119.98 | 337.10 | 1,699.05 | 6,337.45 |
| 63 | Bloque 15 | Departamento N° 101 | 0.989% | 10.50 | 122.11 | 337.10 | 1,699.05 | 6,337.45 |
| 64 | | Departamento N° 201 | 0.989% | 10.50 | 122.11 | 337.10 | 1,699.05 | 6,337.45 |
| 65 | | Departamento N° 301 | 0.989% | 10.50 | 122.11 | 337.10 | 1,699.05 | 6,337.45 |
| 66 | | Departamento N° 401 | 0.989% | 10.50 | 120.66 | 337.10 | 1,699.05 | 6,337.45 |
| 67 | Bloque 16 | Departamento N° 201 | 0.978% | 10.38 | 120.91 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 68 | | Departamento N° 301 | 0.978% | 10.38 | 120.91 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 69 | | Departamento N° 401 | 1.117% 0.000% | 11.86 | 73.17 64.95 | 337.10 | 1,918.92 | 7,157.59 |
| 70 | | Departamento N° 402 | 0.826% 0.000% | 8.77 | 56.54 44.13 | 337.10 | 1,419.20 | 5,293.63 |
| 71 | Bloque 17 | Departamento N° 201 | 0.978% | 10.38 | 121.31 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 72 | | Departamento N° 301 | 0.978% | 10.38 | 121.31 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 73 | | Departamento N° 401 | 0.978% | 10.38 | 119.86 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 74 | Bloque 18 | Departamento N° 201 | 0.978% | 10.38 | 121.59 | 337.10 | 979.45 | 3,653.35 |
| 75 | | Departamento N° 301 | 0.978% | 10.38 | 121.59 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 76 | | Departamento N° 401 | 1.117% 0.000% | 11.86 | 73.32 64.96 | 337.10 | 1,918.92 | 7,157.59 |
| 77 | | Departamento N° 402 | 0.838% 0.000% | 8.89 | 57.19 44.79 | 337.10 | 1,439.19 | 5,368.19 |
| 78 | Bloque 19 | Departamento N° 201 | 0.989% | 10.50 | 122.79 | 337.10 | 1,699.05 | 6,337.45 |
| 79 | | Departamento N° 301 | 0.989% | 10.50 | 122.79 | 337.10 | 1,699.05 | 6,337.45 |
| 80 | | Departamento N° 401 | 1.141% 0.000% | 12.11 | 74.47 65.97 | 337.10 | 1,142.69 | 4,262.24 |
| 81 | | Departamento N° 402 | 0.838% 0.000% | 8.89 | 57.37 44.87 | 337.10 | 1,439.19 | 5,368.19 |
| 82 | Bloque 20 | Departamento N° 201 | 0.989% | 10.50 | 122.11 | 337.10 | 1,699.05 | 6,337.45 |
| 83 | | Departamento N° 301 | 0.989% | 10.50 | 122.11 | 337.10 | 1,699.05 | 6,337.45 |
| 84 | | Departamento N° 401 | 1.129% 0.000% | 11.98 | 73.98 65.71 | 337.10 | 1,938.91 | 7,232.15 |

| | | | | | | | | |
|-----|--|-----------------------|--------|-------|--------|--------|----------|----------|
| 85 | | Departamento N° 402 | 0.826% | 8.77 | 56.93 | 337.10 | 827.87 | 3,087.95 |
| | | | 0.000% | | 44.45 | | | |
| 86 | | Departamento N° 201 | 0.978% | 10.38 | 121.31 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 87 | | Departamento N° 301 | 0.978% | 10.38 | 121.31 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 88 | | Departamento N° 401 | 1.129% | 11.98 | 73.82 | 337.10 | 1,938.91 | 7,232.15 |
| | | | 0.000% | | 65.99 | | | |
| 89 | | Departamento N° 402 | 0.815% | 8.65 | 56.29 | 337.10 | 1,399.22 | 5,219.08 |
| | | | 0.000% | | 43.49 | | | |
| 90 | | Departamento N° 201 | 0.978% | 10.38 | 121.31 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 91 | | Departamento N° 301 | 0.978% | 10.38 | 121.31 | 337.10 | 1,679.06 | 6,262.89 |
| 92 | | Departamento N° 401 | 1.129% | 11.98 | 73.82 | 337.10 | 1,938.91 | 7,232.15 |
| | | | 0.000% | | 65.31 | | | |
| 93 | | Departamento N° 402 | 0.826% | 8.77 | 56.41 | 337.10 | 1,419.20 | 5,293.63 |
| | | | 0.000% | | 44.17 | | | |
| 94 | | Estacionamiento N° 1 | 0.116% | 1.24 | 1.24 | 337.10 | 199.89 | 745.58 |
| 95 | | Estacionamiento N° 2 | 0.116% | 1.24 | 1.24 | 337.10 | 199.89 | 745.58 |
| 96 | | Estacionamiento N° 3 | 0.116% | 1.24 | 1.24 | 337.10 | 199.89 | 745.58 |
| 97 | | Estacionamiento N° 4 | 0.116% | 1.24 | 1.24 | 337.10 | 199.89 | 745.58 |
| 98 | | Estacionamiento N° 5 | 0.116% | 1.24 | 1.24 | 337.10 | 199.89 | 745.58 |
| 99 | | Estacionamiento N° 6 | 0.116% | 1.24 | 1.24 | 337.10 | 199.89 | 745.58 |
| 100 | | Estacionamiento N° 7 | 0.116% | 1.24 | 1.24 | 337.10 | 199.89 | 745.58 |
| 101 | | Estacionamiento N° 8 | 0.116% | 1.24 | 1.24 | 337.10 | 199.89 | 745.58 |
| 102 | | Estacionamiento N° 9 | 0.116% | 1.24 | 1.24 | 337.10 | 199.89 | 745.58 |
| 103 | | Estacionamiento N° 10 | 0.116% | 1.24 | 1.24 | 337.10 | 199.89 | 745.58 |
| 104 | | Estacionamiento N° 11 | 0.116% | 1.24 | 1.24 | 337.10 | 199.89 | 745.58 |
| 105 | | Estacionamiento N° 12 | 0.116% | 1.24 | 1.24 | 337.10 | 199.89 | 745.58 |
| 106 | | Estacionamiento N° 13 | 0.116% | 1.24 | 1.24 | 337.10 | 199.89 | 745.58 |
| 107 | | Estacionamiento N° 14 | 0.116% | 1.24 | 1.24 | 337.10 | 199.89 | 745.58 |
| 108 | | Estacionamiento N° 15 | 0.116% | 1.24 | 1.24 | 337.10 | 199.89 | 745.58 |
| 109 | | Estacionamiento N° 16 | 0.116% | 1.24 | 1.24 | 337.10 | 199.89 | 745.58 |
| 110 | | Estacionamiento N° 17 | 0.116% | 1.24 | 1.24 | 337.10 | 199.89 | 745.58 |
| 111 | | Estacionamiento N° 18 | 0.116% | 1.24 | 1.24 | 337.10 | 199.89 | 745.58 |
| 112 | | Estacionamiento N° 19 | 0.116% | 1.24 | 1.24 | 337.10 | 199.89 | 745.58 |
| 113 | | Estacionamiento N° 20 | 0.116% | 1.24 | 1.24 | 337.10 | 199.89 | 745.58 |
| 114 | | Estacionamiento N° 21 | 0.116% | 1.24 | 1.24 | 337.10 | 199.89 | 745.58 |

| | | | | | | | | |
|--------------|--|--------------------------|---------|----------|-----------|--------|------------|------------|
| 115 | | Estacionamiento N° 22 | 0.116% | 1.24 | 1.24 | 337.10 | 199.89 | 745.58 |
| TOTAL (US\$) | | | 100.00% | 1,061.42 | 11,577.98 | | 171,702.11 | 640,448.82 |

VAC = US\$ 171,702.11

4. VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES

El inmueble cuenta con las siguientes obras complementarias:

| Descripción | Cantidad | Volumen | Medida | Valor Unitario (US\$) | Valos Similar a Nuevo (US\$) | F.D. | Valor de Obras Complementarias (US\$) |
|-----------------------|----------|---------|--------|--------------------------|---------------------------------|------|---|
| Cisterna (inc. bomba) | 22,00 | 15,00 | m3 | 380,00 | 125 400,00 | 0,48 | 60 192,00 |
| Tanque elevado | 22,00 | 12,00 | m3 | 380,00 | 100 320,00 | 0,48 | 48 153,60 |
| TOTAL | | | | | 225 720,00 | | 108 345,60 |

VOC = US\$ 108,345.60

5. VALOR TOTAL DEL PREDIO

El Valor de Tasación del Predio (VTP), será igual a la sumatoria del Valor del Terreno (VT), más el Valor de la Edificación (VE), más el Valor de Áreas Comunes (VAC), más el Valor de Obras Complementarias (VOC):

VTP = VT + VE + VAC + VOC

| INMUEBLE | Valor del Terreno (US\$) | Valor de Edificaciones (US\$) | Valor de Áreas Comunes (US\$) | Valor de Obras Complementarias (US\$) | Valor Total del Predio (US\$) |
|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|--|----------------------------------|
| Agrupación Francisco Pizarro | 2,263,886.44 | 2,182,898.11 | 171,702.11 | 108,345.60 | 4,726,832.25 |

VTP = US\$ 4,726,832.25

SON: CUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS CON 25/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de Cambio: S/ 3.73/dólar

6. VALOR COMERCIAL DEL PREDIO (VC)

El Valor Comercial se determina a través del desarrollo de las dos metodologías aplicadas, como lo son:

- Método de Costos o Tasación Directa.
- Método de Comparación o de Mercado.

Después del análisis realizado por las dos metodologías aplicadas, consideramos que el Valor Comercial del inmueble está dado por el valor obtenido a través del Método de Comparación o de Mercado.

$$VC = VUM \times AC$$

Donde:

- VUM = Valor Unitario de Mercado
- AT = Área Techada
- VC = Valor Comercial

Por lo tanto:

| Bloque | Descripción | AO (m ²) | AT (m ²) | VUM (US\$/m ²) | FM | VC (US\$) | VC (S/) |
|----------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|------|-----------|------------|
| Bloque 1 | Departamento N° 201 | 110.93 | 110.93 | 470.00 | 0.90 | 46,923.39 | 175,024.24 |
| | Departamento N° 301 | 110.93 | 110.93 | 470.00 | 0.80 | 41,709.68 | 155,577.11 |
| | Departamento N° 401 | 61.60 | 61.60 | 470.00 | 0.70 | 20,266.40 | 75,593.67 |
| | | 65.24 | 65.24 | 470.00 | 0.80 | 24,530.24 | 91,497.80 |
| | Departamento N° 402 | 49.33 | 47.88 | 470.00 | 0.70 | 16,229.57 | 60,536.30 |
| | | 44.23 | 44.23 | 470.00 | 0.80 | 16,630.48 | 62,031.69 |
| Bloque 2 | Departamento N° 201 | 110.93 | 110.93 | 470.00 | 0.90 | 46,923.39 | 175,024.24 |
| | Departamento N° 301 | 110.93 | 110.93 | 470.00 | 0.80 | 41,709.68 | 155,577.11 |
| | Departamento N° 401 | 110.93 | 109.48 | 470.00 | 0.70 | 36,495.97 | 136,129.97 |
| Bloque 3 | Departamento N° 101 | 161.79 | 143.99 | 470.00 | 1.00 | 76,041.30 | 283,634.05 |
| | Departamento N° 201 | 110.12 | 110.12 | 470.00 | 0.90 | 46,580.76 | 173,746.23 |
| | Departamento N° 301 | 110.12 | 110.12 | 470.00 | 0.80 | 41,405.12 | 154,441.10 |
| | Departamento N° 401 | 110.12 | 108.67 | 470.00 | 0.70 | 36,229.48 | 135,135.96 |
| Bloque 4 | Departamento N° 101 | 163.60 | 111.18 | 470.00 | 1.00 | 76,892.00 | 286,807.16 |
| | Departamento N° 201 | 111.20 | 111.20 | 470.00 | 0.90 | 47,037.60 | 175,450.25 |
| | Departamento N° 301 | 111.20 | 111.20 | 470.00 | 0.80 | 41,811.20 | 155,955.78 |
| | Departamento N° 401 | 61.73 | 61.73 | 470.00 | 0.70 | 20,309.17 | 75,753.20 |
| | | 65.24 | 65.24 | 470.00 | 0.80 | 24,530.24 | 91,497.80 |
| | Departamento N° 402 | 49.47 | 48.02 | 470.00 | 0.70 | 16,275.63 | 60,708.10 |
| | | 44.72 | 44.72 | 470.00 | 0.80 | 16,814.72 | 62,718.91 |
| Bloque 5 | Departamento N° 101 | 160.81 | 124.04 | 470.00 | 1.00 | 75,580.70 | 281,916.01 |
| | Departamento N° 201 | 111.20 | 111.20 | 470.00 | 0.90 | 47,037.60 | 175,450.25 |
| | Departamento N° 301 | 111.20 | 111.20 | 470.00 | 0.80 | 41,811.20 | 155,955.78 |
| | Departamento N° 401 | 61.71 | 61.71 | 470.00 | 0.70 | 20,302.59 | 75,728.66 |
| | | 65.04 | 65.04 | 470.00 | 0.80 | 24,455.04 | 91,217.30 |
| | Departamento N° 402 | 49.49 | 48.04 | 470.00 | 0.70 | 16,282.21 | 60,732.64 |
| | | 44.72 | 44.72 | 470.00 | 0.80 | 16,814.72 | 62,718.91 |
| Bloque 6 | Departamento N° 101 | 158.15 | 126.36 | 470.00 | 1.00 | 74,330.50 | 277,252.77 |
| | Departamento N° 201 | 111.20 | 111.20 | 470.00 | 0.90 | 47,037.60 | 175,450.25 |
| | Departamento N° 301 | 111.20 | 111.20 | 470.00 | 0.80 | 41,811.20 | 155,955.78 |
| | Departamento N° 401 | 62.04 | 62.04 | 470.00 | 0.70 | 20,411.16 | 76,133.63 |
| | | 65.54 | 65.54 | 470.00 | 0.80 | 24,643.04 | 91,918.54 |
| | Departamento N° 402 | 49.16 | 47.71 | 470.00 | 0.70 | 16,173.64 | 60,327.68 |
| | | 44.22 | 44.22 | 470.00 | 0.80 | 16,626.72 | 62,017.67 |

| | | | | | | | |
|-----------|---------------------|--------|--------|--------|------|-----------|------------|
| Bloque 7 | Departamento N° 101 | 195.87 | 110.75 | 470.00 | 1.00 | 92,058.90 | 343,379.70 |
| | Departamento N° 201 | 111.20 | 111.20 | 470.00 | 0.90 | 47,037.60 | 175,450.25 |
| | Departamento N° 301 | 111.20 | 111.20 | 470.00 | 0.80 | 41,811.20 | 155,955.78 |
| | Departamento N° 401 | 111.20 | 109.75 | 470.00 | 0.70 | 36,584.80 | 136,461.30 |
| Bloque 8 | Departamento N° 101 | 184.78 | 118.02 | 470.00 | 1.00 | 86,846.60 | 323,937.82 |
| | Departamento N° 201 | 118.02 | 118.02 | 470.00 | 0.90 | 49,922.46 | 186,210.78 |
| | Departamento N° 301 | 118.02 | 118.02 | 470.00 | 0.80 | 44,375.52 | 165,520.69 |
| | Departamento N° 401 | 68.90 | 68.90 | 470.00 | 0.70 | 22,668.10 | 84,552.01 |
| | | 72.34 | 72.34 | 470.00 | 0.80 | 27,199.84 | 101,455.40 |
| | Departamento N° 402 | 49.12 | 47.67 | 470.00 | 0.70 | 16,160.48 | 60,278.59 |
| | | 44.23 | 44.23 | 470.00 | 0.80 | 16,630.48 | 62,031.69 |
| | Departamento N° 402 | 44.23 | 44.23 | 470.00 | 0.80 | 16,630.48 | 62,031.69 |
| Bloque 9 | Departamento N° 101 | 166.58 | 117.68 | 470.00 | 1.00 | 78,292.60 | 292,031.40 |
| | Departamento N° 201 | 114.34 | 114.34 | 470.00 | 0.90 | 48,365.82 | 180,404.51 |
| | Departamento N° 301 | 114.34 | 114.34 | 470.00 | 0.80 | 42,991.84 | 160,359.56 |
| | Departamento N° 401 | 65.22 | 65.22 | 470.00 | 0.70 | 21,457.38 | 80,036.03 |
| | | 68.66 | 68.66 | 470.00 | 0.80 | 25,816.16 | 96,294.28 |
| | Departamento N° 402 | 49.12 | 47.67 | 470.00 | 0.70 | 16,160.48 | 60,278.59 |
| | | 44.23 | 44.23 | 470.00 | 0.80 | 16,630.48 | 62,031.69 |
| | Departamento N° 402 | 44.23 | 44.23 | 470.00 | 0.80 | 16,630.48 | 62,031.69 |
| Bloque 10 | Departamento N° 101 | 207.38 | 150.17 | 470.00 | 1.00 | 97,468.60 | 363,557.88 |
| | Departamento N° 201 | 118.94 | 118.94 | 470.00 | 0.90 | 50,311.62 | 187,662.34 |
| | Departamento N° 301 | 118.94 | 118.94 | 470.00 | 0.80 | 44,721.44 | 166,810.97 |
| | Departamento N° 401 | 69.54 | 69.54 | 470.00 | 0.70 | 22,878.66 | 85,337.40 |
| | | 72.87 | 72.87 | 470.00 | 0.80 | 27,399.12 | 102,198.72 |
| | Departamento N° 402 | 49.40 | 47.95 | 470.00 | 0.70 | 16,252.60 | 60,622.20 |
| | | 44.62 | 44.62 | 470.00 | 0.80 | 16,777.12 | 62,578.66 |
| | Departamento N° 402 | 44.62 | 44.62 | 470.00 | 0.80 | 16,777.12 | 62,578.66 |
| Bloque 11 | Departamento N° 101 | 171.54 | 110.98 | 470.00 | 1.00 | 80,623.80 | 300,726.77 |
| | Departamento N° 201 | 110.98 | 110.98 | 470.00 | 0.90 | 46,944.54 | 175,103.13 |
| | Departamento N° 301 | 110.98 | 110.98 | 470.00 | 0.80 | 41,728.48 | 155,647.23 |
| | Departamento N° 401 | 110.98 | 109.56 | 470.00 | 0.70 | 36,512.42 | 136,191.33 |
| | Departamento N° 401 | 145.57 | 121.14 | 470.00 | 1.00 | 68,417.90 | 255,198.77 |
| Bloque 12 | Departamento N° 201 | 121.15 | 121.15 | 470.00 | 0.90 | 51,246.45 | 191,149.26 |
| | Departamento N° 301 | 121.15 | 121.15 | 470.00 | 0.80 | 45,552.40 | 169,910.45 |
| | Departamento N° 401 | 71.19 | 71.19 | 470.00 | 0.70 | 23,421.51 | 87,362.23 |
| | | 74.80 | 74.80 | 470.00 | 0.80 | 28,124.80 | 104,905.50 |
| | Departamento N° 402 | 49.96 | 48.07 | 470.00 | 0.70 | 16,436.84 | 61,309.41 |
| | | 44.47 | 44.47 | 470.00 | 0.80 | 16,720.72 | 62,368.29 |
| | Departamento N° 402 | 44.47 | 44.47 | 470.00 | 0.80 | 16,720.72 | 62,368.29 |
| | Departamento N° 402 | 110.80 | 110.80 | 470.00 | 1.00 | 52,076.00 | 194,243.48 |
| Bloque 13 | Departamento N° 201 | 110.80 | 110.80 | 470.00 | 0.90 | 46,868.40 | 174,819.13 |
| | Departamento N° 301 | 110.80 | 110.80 | 470.00 | 0.80 | 41,660.80 | 155,394.78 |
| | Departamento N° 401 | 110.80 | 109.35 | 470.00 | 0.70 | 36,453.20 | 135,970.44 |
| | Departamento N° 401 | 111.37 | 111.37 | 470.00 | 1.00 | 52,343.90 | 195,242.75 |
| Bloque 14 | Departamento N° 201 | 111.37 | 111.37 | 470.00 | 0.90 | 47,109.51 | 175,718.47 |
| | Departamento N° 301 | 111.37 | 111.37 | 470.00 | 0.80 | 41,875.12 | 156,194.20 |
| | Departamento N° 401 | 111.37 | 109.48 | 470.00 | 0.70 | 36,640.73 | 136,669.92 |
| | Departamento N° 401 | 111.61 | 111.61 | 470.00 | 1.00 | 52,456.70 | 195,663.49 |
| Bloque 15 | Departamento N° 201 | 111.61 | 111.61 | 470.00 | 0.90 | 47,211.03 | 176,097.14 |
| | Departamento N° 301 | 111.61 | 111.61 | 470.00 | 0.80 | 41,965.36 | 156,530.79 |
| | Departamento N° 401 | 111.61 | 110.16 | 470.00 | 0.70 | 36,719.69 | 136,964.44 |
| | Departamento N° 401 | 110.53 | 110.53 | 470.00 | 0.90 | 46,754.19 | 174,393.13 |
| Bloque 16 | Departamento N° 301 | 110.53 | 110.53 | 470.00 | 0.80 | 41,559.28 | 155,016.11 |
| | Departamento N° 401 | 61.31 | 61.31 | 470.00 | 0.70 | 20,170.99 | 75,237.79 |
| | | 64.95 | 64.95 | 470.00 | 0.80 | 24,421.20 | 91,091.08 |
| | Departamento N° 402 | 49.22 | 47.77 | 470.00 | 0.70 | 16,193.38 | 60,401.31 |
| | | 44.13 | 44.13 | 470.00 | 0.80 | 16,592.88 | 61,891.44 |
| Bloque 17 | Departamento N° 201 | 110.93 | 110.93 | 470.00 | 0.90 | 46,923.39 | 175,024.24 |

| | | | | | | | |
|------------------|-----------------------|------------------|------------------|--------|------|---------------------|----------------------|
| | Departamento N° 301 | 110.93 | 110.93 | 470.00 | 0.80 | 41,709.68 | 155,577.11 |
| | Departamento N° 401 | 110.93 | 109.48 | 470.00 | 0.70 | 36,495.97 | 136,129.97 |
| Bloque 18 | Departamento N° 201 | 111.21 | 111.21 | 470.00 | 0.90 | 47,041.83 | 175,466.03 |
| | Departamento N° 301 | 111.21 | 111.21 | 470.00 | 0.80 | 41,814.96 | 155,969.80 |
| | Departamento N° 401 | 61.46 | 61.46 | 470.00 | 0.70 | 20,220.34 | 75,421.87 |
| | | 64.96 | 64.96 | 470.00 | 0.80 | 24,424.96 | 91,105.10 |
| | Departamento N° 402 | 49.75 | 48.30 | 470.00 | 0.70 | 16,367.75 | 61,051.71 |
| | | 44.79 | 44.79 | 470.00 | 0.80 | 16,841.04 | 62,817.08 |
| Bloque 19 | Departamento N° 201 | 112.29 | 112.29 | 470.00 | 0.90 | 47,498.67 | 177,170.04 |
| | Departamento N° 301 | 112.29 | 112.29 | 470.00 | 0.80 | 42,221.04 | 157,484.48 |
| | Departamento N° 401 | 62.36 | 62.36 | 470.00 | 0.70 | 20,516.44 | 76,526.32 |
| | | 65.97 | 65.97 | 470.00 | 0.80 | 24,804.72 | 92,521.61 |
| | Departamento N° 402 | 49.93 | 48.48 | 470.00 | 0.70 | 16,426.97 | 61,272.60 |
| | | 44.87 | 44.87 | 470.00 | 0.80 | 16,871.12 | 62,929.28 |
| Bloque 20 | Departamento N° 201 | 111.61 | 111.61 | 470.00 | 0.90 | 47,211.03 | 176,097.14 |
| | Departamento N° 301 | 111.61 | 111.61 | 470.00 | 0.80 | 41,965.36 | 156,530.79 |
| | Departamento N° 401 | 62.00 | 62.00 | 470.00 | 0.70 | 20,398.00 | 76,084.54 |
| | | 65.71 | 65.71 | 470.00 | 0.80 | 24,706.96 | 92,156.96 |
| | Departamento N° 402 | 49.61 | 48.16 | 470.00 | 0.70 | 16,321.69 | 60,879.90 |
| | | 44.45 | 44.45 | 470.00 | 0.80 | 16,713.20 | 62,340.24 |
| Bloque 21 | Departamento N° 201 | 110.93 | 110.93 | 470.00 | 0.90 | 46,923.39 | 175,024.24 |
| | Departamento N° 301 | 110.93 | 110.93 | 470.00 | 0.80 | 41,709.68 | 155,577.11 |
| | Departamento N° 401 | 61.84 | 61.84 | 470.00 | 0.70 | 20,345.36 | 75,888.19 |
| | | 65.99 | 65.99 | 470.00 | 0.80 | 24,812.24 | 92,549.66 |
| | Departamento N° 402 | 49.09 | 47.64 | 470.00 | 0.70 | 16,150.61 | 60,241.78 |
| | | 43.49 | 43.49 | 470.00 | 0.80 | 16,352.24 | 60,993.86 |
| Bloque 22 | Departamento N° 201 | 110.93 | 110.93 | 470.00 | 0.90 | 46,923.39 | 175,024.24 |
| | Departamento N° 301 | 110.93 | 110.93 | 470.00 | 0.80 | 41,709.68 | 155,577.11 |
| | Departamento N° 401 | 61.84 | 61.84 | 470.00 | 0.70 | 20,345.36 | 75,888.19 |
| | | 65.31 | 65.31 | 470.00 | 0.80 | 24,556.56 | 91,595.97 |
| | Departamento N° 402 | 49.09 | 47.64 | 470.00 | 0.70 | 16,150.61 | 60,241.78 |
| | | 44.17 | 44.17 | 470.00 | 0.80 | 16,607.92 | 61,947.54 |
| Estacionamientos | Estacionamiento N° 1 | 13.63 | - | 470.00 | 0.50 | 3,201.88 | 11,942.99 |
| | Estacionamiento N° 2 | 13.63 | - | 470.00 | 0.50 | 3,201.88 | 11,942.99 |
| | Estacionamiento N° 3 | 13.63 | - | 470.00 | 0.50 | 3,201.88 | 11,942.99 |
| | Estacionamiento N° 4 | 13.63 | - | 470.00 | 0.50 | 3,201.88 | 11,942.99 |
| | Estacionamiento N° 5 | 13.63 | - | 470.00 | 0.50 | 3,201.88 | 11,942.99 |
| | Estacionamiento N° 6 | 13.63 | - | 470.00 | 0.50 | 3,201.88 | 11,942.99 |
| | Estacionamiento N° 7 | 13.63 | - | 470.00 | 0.50 | 3,201.88 | 11,942.99 |
| | Estacionamiento N° 8 | 13.63 | - | 470.00 | 0.50 | 3,201.88 | 11,942.99 |
| | Estacionamiento N° 9 | 13.63 | - | 470.00 | 0.50 | 3,201.88 | 11,942.99 |
| | Estacionamiento N° 10 | 13.63 | - | 470.00 | 0.50 | 3,201.88 | 11,942.99 |
| | Estacionamiento N° 11 | 13.63 | - | 470.00 | 0.50 | 3,201.88 | 11,942.99 |
| | Estacionamiento N° 12 | 13.63 | - | 470.00 | 0.50 | 3,201.88 | 11,942.99 |
| | Estacionamiento N° 13 | 13.63 | - | 470.00 | 0.50 | 3,201.88 | 11,942.99 |
| | Estacionamiento N° 14 | 13.63 | - | 470.00 | 0.50 | 3,201.88 | 11,942.99 |
| | Estacionamiento N° 15 | 13.63 | - | 470.00 | 0.50 | 3,201.88 | 11,942.99 |
| | Estacionamiento N° 16 | 13.63 | - | 470.00 | 0.50 | 3,201.88 | 11,942.99 |
| | Estacionamiento N° 17 | 13.63 | - | 470.00 | 0.50 | 3,201.88 | 11,942.99 |
| | Estacionamiento N° 18 | 13.63 | - | 470.00 | 0.50 | 3,201.88 | 11,942.99 |
| | Estacionamiento N° 19 | 13.63 | - | 470.00 | 0.50 | 3,201.88 | 11,942.99 |
| | Estacionamiento N° 20 | 13.63 | - | 470.00 | 0.50 | 3,201.88 | 11,942.99 |
| | Estacionamiento N° 21 | 13.63 | - | 470.00 | 0.50 | 3,201.88 | 11,942.99 |
| | Estacionamiento N° 22 | 13.63 | - | 470.00 | 0.50 | 3,201.88 | 11,942.99 |
| TOTAL | | 11,330.82 | 10,516.56 | | | 4,410,809.47 | 16,452,319.30 |

VC = US\$ 4,410,809.47

SON: CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS NUEVE CON 47/100 DOLARES AMERICANOS

Tipo de Cambio: S/ 3.73/dólar

7. VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA

VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA DEL INMUEBLE EN EL MERCADO (VRM) (RESOLUCIÓN S.B.S N° 11356-2008)

El Valor de Realización inmediata en el mercado, es el Valor Neto del inmueble, que se esperaría recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien, en la situación como está, descontando los castigos y cargos por los conceptos indicados a continuación:

Deducciones a aplicar:

| | |
|---|---------------|
| - Gastos de Publicidad | 2.00% |
| - Gastos de Tasación para realización | 0.20% |
| - Comisiones de ventas | 5.00% |
| - Mantenimiento | 2.00% |
| - Para realizar el inmueble en un plazo de 360 días y establecido que a la fecha el mercado de oferta es mayor que la demanda para este tipo de inmuebles, consideramos un ajuste en el valor para poder vender el inmueble en ese plazo de | 10.80% |
| Total de deducciones | 20.00% |

VRM = VC X 0.80

| Descripción | VC (US\$) | Factor de Realización | VRI (US\$) |
|------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| Agrupación Francisco Pizarro | 4,410,809.47 | 0.80 | 3,528,647.58 |
| TOTAL | 4,410,809.47 | | 3,528,647.58 |

VRM = US\$ 3,528,647.58

SON: TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE CON 58/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de Cambio: S/ 3.73/dólar

8. VALOR SIMILAR NUEVO

El Valor Similar nuevo será igual al Valor de Reposición sin Depreciar (VESD), más el Valor de las Áreas Comunes Sin Depreciar (VACSD), más el Valor de las Obras Complementarias Sin Depreciar (VOCSD):

$$\text{VSN} = \text{VESD} + \text{VACSD} + \text{VOCSD}$$

| BLOQUE | TIPO DE INMUEBLE | Valor de Edificación Sin depreciar (VESD) US\$ | Valor de Áreas Comunes Sin Depreciar (VACSD) US\$ | Valor de Obras Complementarias Sin Depreciar (VOCSD) US\$ | Valor Similar Nuevo (VSN) (VESD+VACSD +VOCSD) US\$ |
|----------|---------------------|--|---|---|--|
| Bloque 1 | Departamento N° 201 | 45,230.70 | 3,498.04 | 225,720.00 | 274,448.74 |
| | Departamento N° 301 | 45,230.70 | 3,498.04 | | 48,728.74 |
| | Departamento N° 401 | 25,116.84 | 3,997.76 | | 29,114.60 |
| | | 26,601.02 | | | 26,601.02 |
| | Departamento N° 402 | 20,113.86 | 2,956.68 | | 23,070.53 |
| | | 18,034.38 | | | 18,034.38 |
| Bloque 2 | Departamento N° 201 | 45,230.70 | 3,498.04 | | 48,728.74 |
| | Departamento N° 301 | 45,230.70 | 3,498.04 | | 48,728.74 |
| | Departamento N° 401 | 45,230.70 | 3,498.04 | | 48,728.74 |
| Bloque 3 | Departamento N° 101 | 65,968.40 | 5,122.13 | | 71,090.53 |
| | Departamento N° 201 | 44,900.43 | 3,498.04 | | 48,398.47 |
| | | 44,900.43 | | | 48,398.47 |
| | Departamento N° 401 | 44,900.43 | 3,498.04 | | 48,398.47 |
| Bloque 4 | Departamento N° 101 | 66,706.41 | 5,163.77 | | 71,870.18 |
| | Departamento N° 201 | 45,340.79 | 3,498.04 | | 48,838.83 |
| | | 45,340.79 | | | 48,838.83 |
| | Departamento N° 401 | 25,169.85 | 3,997.76 | | 29,167.60 |
| | | 26,601.02 | | | 26,601.02 |
| | Departamento N° 402 | 20,170.94 | 2,956.68 | | 23,127.62 |
| | | 18,234.17 | | | 18,234.17 |
| Bloque 5 | Departamento N° 101 | 65,568.81 | 5,080.49 | | 70,649.30 |
| | Departamento N° 201 | 45,340.79 | 3,498.04 | | 48,838.83 |
| | Departamento N° 301 | 45,340.79 | 3,498.04 | | 48,838.83 |
| | Departamento N° 401 | 25,161.69 | 3,997.76 | | 29,159.45 |
| | | 26,519.47 | | | 26,519.47 |
| | Departamento N° 402 | 20,179.10 | 2,956.68 | | 23,135.77 |
| | | 18,234.17 | | | 18,234.17 |
| Bloque 6 | Departamento N° 101 | 64,484.22 | 4,997.20 | | 69,481.42 |
| | Departamento N° 201 | 45,340.79 | 3,498.04 | | 48,838.83 |
| | Departamento N° 301 | 45,340.79 | 3,498.04 | | 48,838.83 |
| | Departamento N° 401 | 25,296.24 | 4,081.05 | | 29,377.29 |
| | | 26,723.34 | | | 26,723.34 |
| | Departamento N° 402 | 20,044.54 | 2,956.68 | | 23,001.22 |
| | | 18,030.30 | | | 18,030.30 |
| Bloque 7 | Departamento N° 101 | 79,864.21 | 6,204.86 | | 86,069.06 |
| | Departamento N° 201 | 45,340.79 | 3,498.04 | | 48,838.83 |

| | | | | | |
|-----------|---------------------|-----------|----------|--|-----------|
| | Departamento N° 301 | 45,340.79 | 3,498.04 | | 48,838.83 |
| | Departamento N° 401 | 45,340.79 | 3,498.04 | | 48,838.83 |
| Bloque 8 | Departamento N° 101 | 75,342.36 | 5,830.07 | | 81,172.43 |
| | Departamento N° 201 | 48,121.58 | 3,747.90 | | 51,869.48 |
| | Departamento N° 301 | 48,121.58 | 3,747.90 | | 51,869.48 |
| | Departamento N° 401 | 28,093.35 | 4,455.84 | | 32,549.18 |
| | | 29,495.98 | | | 29,495.98 |
| | Departamento N° 402 | 20,028.23 | 2,956.68 | | 22,984.91 |
| | | 18,034.38 | | | 18,034.38 |
| Bloque 9 | Departamento N° 101 | 67,921.48 | 5,247.06 | | 73,168.54 |
| | Departamento N° 201 | 46,621.09 | 3,622.97 | | 50,244.06 |
| | Departamento N° 301 | 46,621.09 | 3,622.97 | | 50,244.06 |
| | Departamento N° 401 | 26,592.86 | 4,289.26 | | 30,882.12 |
| | | 27,995.49 | | | 27,995.49 |
| | Departamento N° 402 | 20,028.23 | 2,956.68 | | 22,984.91 |
| | | 18,034.38 | | | 18,034.38 |
| Bloque 10 | Departamento N° 101 | 84,557.31 | 6,538.00 | | 91,095.31 |
| | Departamento N° 201 | 48,496.70 | 3,747.90 | | 52,244.60 |
| | Departamento N° 301 | 48,496.70 | 3,747.90 | | 52,244.60 |
| | Departamento N° 401 | 28,354.30 | 4,497.48 | | 32,851.78 |
| | | 29,712.08 | | | 29,712.08 |
| | Departamento N° 402 | 20,142.40 | 2,956.68 | | 23,099.08 |
| | | 18,193.40 | | | 18,193.40 |
| Bloque 11 | Departamento N° 101 | 69,943.87 | 5,413.63 | | 75,357.51 |
| | Departamento N° 201 | 45,251.08 | 3,498.04 | | 48,749.12 |
| | Departamento N° 301 | 45,251.08 | 3,498.04 | | 48,749.12 |
| | Departamento N° 401 | 45,251.08 | 3,498.04 | | 48,749.12 |
| Bloque 12 | Departamento N° 101 | 59,354.84 | 4,580.77 | | 63,935.61 |
| | Departamento N° 201 | 49,397.81 | 3,831.19 | | 53,229.00 |
| | Departamento N° 301 | 49,397.81 | 3,831.19 | | 53,229.00 |
| | Departamento N° 401 | 29,027.07 | 4,664.05 | | 33,691.13 |
| | | 30,499.02 | | | 30,499.02 |
| | Departamento N° 402 | 20,370.73 | 2,998.32 | | 23,369.05 |
| | | 18,132.24 | | | 18,132.24 |
| Bloque 13 | Departamento N° 101 | 45,177.69 | 3,498.04 | | 48,675.73 |
| | Departamento N° 201 | 45,177.69 | 3,498.04 | | 48,675.73 |
| | Departamento N° 301 | 45,177.69 | 3,498.04 | | 48,675.73 |
| | Departamento N° 401 | 45,177.69 | 3,498.04 | | 48,675.73 |
| Bloque 14 | Departamento N° 101 | 45,410.10 | 3,539.68 | | 48,949.79 |
| | Departamento N° 201 | 45,410.10 | 3,539.68 | | 48,949.79 |
| | Departamento N° 301 | 45,410.10 | 3,539.68 | | 48,949.79 |
| | Departamento N° 401 | 45,410.10 | 3,539.68 | | 48,949.79 |
| Bloque 15 | Departamento N° 101 | 45,507.96 | 3,539.68 | | 49,047.64 |
| | Departamento N° 201 | 45,507.96 | 3,539.68 | | 49,047.64 |
| | Departamento N° 301 | 45,507.96 | 3,539.68 | | 49,047.64 |
| | Departamento N° 401 | 45,507.96 | 3,539.68 | | 49,047.64 |
| Bloque 16 | Departamento N° 201 | 45,067.60 | 3,498.04 | | 48,565.64 |
| | Departamento N° 301 | 45,067.60 | 3,498.04 | | 48,565.64 |

| | | | | | |
|------------------|-----------------------|-----------|----------|--|-----------|
| | Departamento N° 401 | 24,998.59 | 3,997.76 | | 28,996.35 |
| | | 26,482.77 | | | 26,482.77 |
| | Departamento N° 402 | 20,069.01 | 2,956.68 | | 23,025.68 |
| | | 17,993.61 | | | 17,993.61 |
| Bloque 17 | Departamento N° 201 | 45,230.70 | 3,498.04 | | 48,728.74 |
| | Departamento N° 301 | 45,230.70 | 3,498.04 | | 48,728.74 |
| | Departamento N° 401 | 45,230.70 | 3,498.04 | | 48,728.74 |
| Bloque 18 | Departamento N° 201 | 45,344.86 | 3,498.04 | | 48,842.90 |
| | Departamento N° 301 | 45,344.86 | 3,498.04 | | 48,842.90 |
| | Departamento N° 401 | 25,059.76 | 3,997.76 | | 29,057.51 |
| | | 26,486.85 | | | 26,486.85 |
| | Departamento N° 402 | 20,285.11 | 2,998.32 | | 23,283.43 |
| | | 18,262.71 | | | 18,262.71 |
| Bloque 19 | Departamento N° 201 | 45,785.22 | 3,539.68 | | 49,324.91 |
| | Departamento N° 301 | 45,785.22 | 3,539.68 | | 49,324.91 |
| | Departamento N° 401 | 25,426.72 | 4,081.05 | | 29,507.77 |
| | | 26,898.67 | | | 26,898.67 |
| | Departamento N° 402 | 20,358.50 | 2,998.32 | | 23,356.82 |
| | | 18,295.33 | | | 18,295.33 |
| Bloque 20 | Departamento N° 201 | 45,507.96 | 3,539.68 | | 49,047.64 |
| | Departamento N° 301 | 45,507.96 | 3,539.68 | | 49,047.64 |
| | Departamento N° 401 | 25,279.94 | 4,039.40 | | 29,319.34 |
| | | 26,792.65 | | | 26,792.65 |
| | Departamento N° 402 | 20,228.03 | 2,956.68 | | 23,184.70 |
| | | 18,124.08 | | | 18,124.08 |
| Bloque 21 | Departamento N° 201 | 45,230.70 | 3,498.04 | | 48,728.74 |
| | Departamento N° 301 | 45,230.70 | 3,498.04 | | 48,728.74 |
| | Departamento N° 401 | 25,214.70 | 4,039.40 | | 29,254.10 |
| | | 26,906.82 | | | 26,906.82 |
| | Departamento N° 402 | 20,016.00 | 2,915.03 | | 22,931.03 |
| | | 17,732.65 | | | 17,732.65 |
| Bloque 22 | Departamento N° 201 | 45,230.70 | 3,498.04 | | 48,728.74 |
| | Departamento N° 301 | 45,230.70 | 3,498.04 | | 48,728.74 |
| | Departamento N° 401 | 25,214.70 | 4,039.40 | | 29,254.10 |
| | | 26,629.56 | | | 26,629.56 |
| | Departamento N° 402 | 20,016.00 | 2,956.68 | | 22,972.68 |
| | | 18,009.92 | | | 18,009.92 |
| Estacionamientos | Estacionamiento N° 1 | 2,310.82 | 416.43 | | 2,727.26 |
| | Estacionamiento N° 2 | 2,310.82 | 416.43 | | 2,727.26 |
| | Estacionamiento N° 3 | 2,310.82 | 416.43 | | 2,727.26 |
| | Estacionamiento N° 4 | 2,310.82 | 416.43 | | 2,727.26 |
| | Estacionamiento N° 5 | 2,310.82 | 416.43 | | 2,727.26 |
| | Estacionamiento N° 6 | 2,310.82 | 416.43 | | 2,727.26 |
| | Estacionamiento N° 7 | 2,310.82 | 416.43 | | 2,727.26 |
| | Estacionamiento N° 8 | 2,310.82 | 416.43 | | 2,727.26 |
| | Estacionamiento N° 9 | 2,310.82 | 416.43 | | 2,727.26 |
| | Estacionamiento N° 10 | 2,310.82 | 416.43 | | 2,727.26 |
| | Estacionamiento N° 11 | 2,310.82 | 416.43 | | 2,727.26 |

| | | | | |
|-----------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Estacionamiento N° 12 | 2,310.82 | 416.43 | | 2,727.26 |
| Estacionamiento N° 13 | 2,310.82 | 416.43 | | 2,727.26 |
| Estacionamiento N° 14 | 2,310.82 | 416.43 | | 2,727.26 |
| Estacionamiento N° 15 | 2,310.82 | 416.43 | | 2,727.26 |
| Estacionamiento N° 16 | 2,310.82 | 416.43 | | 2,727.26 |
| Estacionamiento N° 17 | 2,310.82 | 416.43 | | 2,727.26 |
| Estacionamiento N° 18 | 2,310.82 | 416.43 | | 2,727.26 |
| Estacionamiento N° 19 | 2,310.82 | 416.43 | | 2,727.26 |
| Estacionamiento N° 20 | 2,310.82 | 416.43 | | 2,727.26 |
| Estacionamiento N° 21 | 2,310.82 | 416.43 | | 2,727.26 |
| Estacionamiento N° 22 | 2,310.82 | 416.43 | | 2,727.26 |
| TOTAL | 4,548,656.47 | 357,799.48 | 225,720.00 | 5,132,175.94 |

VSN = US\$ 5,132,175.94

SON: CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO CON 94/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de Cambio: S/ 3.73/dólar

9. VALOR DE REPOSICIÓN

Es el Valor Similar Nuevo (VSN), afectado por la Depreciación:

VREP = VSN * D

| BLOQUE | TIPO DE INMUEBLE | Depreciación (D) | Valor de Edificación (VE) US\$ | Valor de Áreas Comunes US\$ | Valor de Obras Complementarias (VOC) US\$ | Valor de Reposición US\$ |
|----------|---------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------------|---|--------------------------|
| Bloque 1 | Departamento N° 201 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | 108,345.60 | 131,735.39 |
| | Departamento N° 301 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | | 23,389.79 |
| | Departamento N° 401 | 0.48 | 12,056.08 | 1,918.92 | | 13,975.00 |
| | | 0.48 | 12,768.49 | | | 12,768.49 |
| | Departamento N° 402 | 0.48 | 9,654.65 | 1,419.20 | | 11,073.85 |
| | | 0.48 | 8,656.50 | | | 8,656.50 |
| Bloque 2 | Departamento N° 201 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | | 23,389.79 |
| | Departamento N° 301 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | | 23,389.79 |
| | Departamento N° 401 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | | 23,389.79 |
| Bloque 3 | Departamento N° 101 | 0.48 | 31,664.83 | 2,458.62 | | 34,123.45 |
| | Departamento N° 201 | 0.48 | 21,552.21 | 1,679.06 | | 23,231.27 |
| | Departamento N° 301 | 0.48 | 21,552.21 | 1,679.06 | | 23,231.27 |
| Bloque 4 | Departamento N° 401 | 0.48 | 21,552.21 | 1,679.06 | | 23,231.27 |
| | Departamento N° 101 | 0.48 | 32,019.08 | 2,478.61 | | 34,497.69 |
| | Departamento N° 201 | 0.48 | 21,763.58 | 1,679.06 | | 23,442.64 |
| | Departamento N° 301 | 0.48 | 21,763.58 | 1,679.06 | | 23,442.64 |
| | Departamento N° 401 | 0.48 | 12,081.53 | 1,918.92 | | 14,000.45 |

| | | | | | | |
|-----------|---------------------|------|-----------|----------|--|-----------|
| | | 0.48 | 12,768.49 | | | 12,768.49 |
| | Departamento N° 402 | 0.48 | 9,682.05 | 1,419.20 | | 11,101.25 |
| | | 0.48 | 8,752.40 | | | 8,752.40 |
| Bloque 5 | Departamento N° 101 | 0.28 | 18,359.27 | 1,422.54 | | 19,781.81 |
| | Departamento N° 201 | 0.60 | 27,204.47 | 2,098.82 | | 29,303.29 |
| | Departamento N° 301 | 0.60 | 27,204.47 | 2,098.82 | | 29,303.29 |
| | Departamento N° 401 | 0.60 | 15,097.01 | 2,398.66 | | 17,495.67 |
| | | 0.60 | 15,911.68 | | | 15,911.68 |
| | Departamento N° 402 | 0.48 | 9,685.97 | 1,419.20 | | 11,105.17 |
| | | 0.48 | 8,752.40 | | | 8,752.40 |
| | | | | | | |
| Bloque 6 | Departamento N° 101 | 0.60 | 38,690.53 | 2,998.32 | | 41,688.85 |
| | Departamento N° 201 | 0.48 | 21,763.58 | 1,679.06 | | 23,442.64 |
| | Departamento N° 301 | 0.48 | 21,763.58 | 1,679.06 | | 23,442.64 |
| | Departamento N° 401 | 0.48 | 12,142.20 | 1,958.90 | | 14,101.10 |
| | | 0.48 | 12,827.20 | | | 12,827.20 |
| | Departamento N° 402 | 0.48 | 9,621.38 | 1,419.20 | | 11,040.58 |
| | | 0.48 | 8,654.55 | | | 8,654.55 |
| | | | | | | |
| Bloque 7 | Departamento N° 101 | 0.48 | 38,334.82 | 2,978.33 | | 41,313.15 |
| | Departamento N° 201 | 0.48 | 21,763.58 | 1,679.06 | | 23,442.64 |
| | Departamento N° 301 | 0.48 | 21,763.58 | 1,679.06 | | 23,442.64 |
| | Departamento N° 401 | 0.48 | 21,763.58 | 1,679.06 | | 23,442.64 |
| Bloque 8 | Departamento N° 101 | 0.48 | 36,164.33 | 2,798.43 | | 38,962.76 |
| | Departamento N° 201 | 0.48 | 23,098.36 | 1,798.99 | | 24,897.35 |
| | Departamento N° 301 | 0.48 | 23,098.36 | 1,798.99 | | 24,897.35 |
| | Departamento N° 401 | 0.60 | 16,856.01 | 2,673.50 | | 19,529.51 |
| | | 0.60 | 17,697.59 | | | 17,697.59 |
| | Departamento N° 402 | 0.48 | 9,613.55 | 1,419.20 | | 11,032.75 |
| | | 0.48 | 8,656.50 | | | 8,656.50 |
| | | | | | | |
| Bloque 9 | Departamento N° 101 | 0.48 | 32,602.31 | 2,518.59 | | 35,120.90 |
| | Departamento N° 201 | 0.48 | 22,378.12 | 1,739.03 | | 24,117.15 |
| | Departamento N° 301 | 0.60 | 27,972.66 | 2,173.78 | | 30,146.44 |
| | Departamento N° 401 | 0.48 | 12,764.57 | 2,058.85 | | 14,823.42 |
| | | 0.48 | 13,437.84 | | | 13,437.84 |
| | Departamento N° 402 | 0.28 | 5,607.91 | 827.87 | | 6,435.78 |
| | | 0.28 | 5,049.63 | | | 5,049.63 |
| | | | | | | |
| Bloque 10 | Departamento N° 101 | 0.60 | 50,734.38 | 3,922.80 | | 54,657.18 |
| | Departamento N° 201 | 0.48 | 23,278.42 | 1,798.99 | | 25,077.41 |
| | Departamento N° 301 | 0.48 | 23,278.42 | 1,798.99 | | 25,077.41 |
| | Departamento N° 401 | 0.48 | 13,610.06 | 2,158.79 | | 15,768.85 |
| | | 0.48 | 14,261.80 | | | 14,261.80 |
| | Departamento N° 402 | 0.48 | 9,668.35 | 1,419.20 | | 11,087.55 |
| | | 0.48 | 8,732.83 | | | 8,732.83 |
| | | | | | | |
| Bloque 11 | Departamento N° 101 | 0.48 | 33,573.06 | 2,598.54 | | 36,171.60 |

| | | | | | | |
|-----------|---------------------|------|-----------|----------|--|-----------|
| | Departamento N° 201 | 0.48 | 21,720.52 | 1,679.06 | | 23,399.58 |
| | Departamento N° 301 | 0.48 | 21,720.52 | 1,679.06 | | 23,399.58 |
| | Departamento N° 401 | 0.48 | 21,720.52 | 1,679.06 | | 23,399.58 |
| Bloque 12 | Departamento N° 101 | 0.48 | 28,490.32 | 2,198.77 | | 30,689.09 |
| | Departamento N° 201 | 0.48 | 23,710.95 | 1,838.97 | | 25,549.92 |
| | Departamento N° 301 | 0.48 | 23,710.95 | 1,838.97 | | 25,549.92 |
| | Departamento N° 401 | 0.48 | 13,933.00 | 2,238.75 | | 16,171.75 |
| | | 0.48 | 14,639.53 | | | 14,639.53 |
| | Departamento N° 402 | 0.48 | 9,777.95 | 1,439.19 | | 11,217.14 |
| | | 0.48 | 8,703.47 | | | 8,703.47 |
| Bloque 13 | Departamento N° 101 | 0.48 | 21,685.29 | 1,679.06 | | 23,364.35 |
| | Departamento N° 201 | 0.48 | 21,685.29 | 1,679.06 | | 23,364.35 |
| | Departamento N° 301 | 0.48 | 21,685.29 | 1,679.06 | | 23,364.35 |
| | Departamento N° 401 | 0.48 | 21,685.29 | 1,679.06 | | 23,364.35 |
| Bloque 14 | Departamento N° 101 | 0.48 | 21,796.85 | 1,699.05 | | 23,495.90 |
| | Departamento N° 201 | 0.48 | 21,796.85 | 1,699.05 | | 23,495.90 |
| | Departamento N° 301 | 0.48 | 21,796.85 | 1,699.05 | | 23,495.90 |
| | Departamento N° 401 | 0.48 | 21,796.85 | 1,699.05 | | 23,495.90 |
| Bloque 15 | Departamento N° 101 | 0.48 | 21,843.82 | 1,699.05 | | 23,542.87 |
| | Departamento N° 201 | 0.48 | 21,843.82 | 1,699.05 | | 23,542.87 |
| | Departamento N° 301 | 0.48 | 21,843.82 | 1,699.05 | | 23,542.87 |
| | Departamento N° 401 | 0.48 | 21,843.82 | 1,699.05 | | 23,542.87 |
| Bloque 16 | Departamento N° 201 | 0.48 | 21,632.45 | 1,679.06 | | 23,311.51 |
| | Departamento N° 301 | 0.48 | 21,632.45 | 1,679.06 | | 23,311.51 |
| | Departamento N° 401 | 0.48 | 11,999.33 | 1,918.92 | | 13,918.25 |
| | | 0.48 | 12,711.73 | | | 12,711.73 |
| | Departamento N° 402 | 0.48 | 9,633.12 | 1,419.20 | | 11,052.32 |
| | | 0.48 | 8,636.93 | | | 8,636.93 |
| Bloque 17 | Departamento N° 201 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | | 23,389.79 |
| | Departamento N° 301 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | | 23,389.79 |
| | Departamento N° 401 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | | 23,389.79 |
| Bloque 18 | Departamento N° 201 | 0.28 | 12,696.56 | 979.45 | | 13,676.01 |
| | Departamento N° 301 | 0.48 | 21,765.54 | 1,679.06 | | 23,444.60 |
| | Departamento N° 401 | 0.48 | 12,028.68 | 1,918.92 | | 13,947.60 |
| | | 0.48 | 12,713.69 | | | 12,713.69 |
| | Departamento N° 402 | 0.48 | 9,736.85 | 1,439.19 | | 11,176.04 |
| | | 0.48 | 8,766.10 | | | 8,766.10 |
| Bloque 19 | Departamento N° 201 | 0.48 | 21,976.91 | 1,699.05 | | 23,675.96 |
| | Departamento N° 301 | 0.48 | 21,976.91 | 1,699.05 | | 23,675.96 |
| | Departamento N° 401 | 0.28 | 7,119.48 | 1,142.69 | | 8,262.17 |
| | | 0.28 | 7,531.63 | | | 7,531.63 |
| | Departamento N° 402 | 0.48 | 9,772.08 | 1,439.19 | | 11,211.27 |
| | | 0.48 | 8,781.76 | | | 8,781.76 |

| | | | | | | |
|------------------|-----------------------|------|--------------|------------|------------|--------------|
| Bloque 20 | Departamento N° 201 | 0.48 | 21,843.82 | 1,699.05 | | 23,542.87 |
| | Departamento N° 301 | 0.48 | 21,843.82 | 1,699.05 | | 23,542.87 |
| | Departamento N° 401 | 0.48 | 12,134.37 | 1,938.91 | | 14,073.28 |
| | | 0.48 | 12,860.47 | | | 12,860.47 |
| | Departamento N° 402 | 0.28 | 5,663.85 | 827.87 | | 6,491.72 |
| | | 0.28 | 5,074.74 | | | 5,074.74 |
| Bloque 21 | Departamento N° 201 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | | 23,389.79 |
| | Departamento N° 301 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | | 23,389.79 |
| | Departamento N° 401 | 0.48 | 12,103.05 | 1,938.91 | | 14,041.96 |
| | | 0.48 | 12,915.27 | | | 12,915.27 |
| | Departamento N° 402 | 0.48 | 9,607.68 | 1,399.22 | | 11,006.90 |
| | | 0.48 | 8,511.67 | | | 8,511.67 |
| Bloque 22 | Departamento N° 201 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | | 23,389.79 |
| | Departamento N° 301 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | | 23,389.79 |
| | Departamento N° 401 | 0.48 | 12,103.05 | 1,938.91 | | 14,041.96 |
| | | 0.48 | 12,782.19 | | | 12,782.19 |
| | Departamento N° 402 | 0.48 | 9,607.68 | 1,419.20 | | 11,026.88 |
| | | 0.48 | 8,644.76 | | | 8,644.76 |
| Estacionamientos | Estacionamiento N° 1 | 0.48 | 1,109.20 | 199.89 | | 1,309.09 |
| | Estacionamiento N° 2 | 0.48 | 1,109.20 | 199.89 | | 1,309.09 |
| | Estacionamiento N° 3 | 0.48 | 1,109.20 | 199.89 | | 1,309.09 |
| | Estacionamiento N° 4 | 0.48 | 1,109.20 | 199.89 | | 1,309.09 |
| | Estacionamiento N° 5 | 0.48 | 1,109.20 | 199.89 | | 1,309.09 |
| | Estacionamiento N° 6 | 0.48 | 1,109.20 | 199.89 | | 1,309.09 |
| | Estacionamiento N° 7 | 0.48 | 1,109.20 | 199.89 | | 1,309.09 |
| | Estacionamiento N° 8 | 0.48 | 1,109.20 | 199.89 | | 1,309.09 |
| | Estacionamiento N° 9 | 0.48 | 1,109.20 | 199.89 | | 1,309.09 |
| | Estacionamiento N° 10 | 0.48 | 1,109.20 | 199.89 | | 1,309.09 |
| | Estacionamiento N° 11 | 0.48 | 1,109.20 | 199.89 | | 1,309.09 |
| | Estacionamiento N° 12 | 0.48 | 1,109.20 | 199.89 | | 1,309.09 |
| | Estacionamiento N° 13 | 0.48 | 1,109.20 | 199.89 | | 1,309.09 |
| | Estacionamiento N° 14 | 0.48 | 1,109.20 | 199.89 | | 1,309.09 |
| | Estacionamiento N° 15 | 0.48 | 1,109.20 | 199.89 | | 1,309.09 |
| | Estacionamiento N° 16 | 0.48 | 1,109.20 | 199.89 | | 1,309.09 |
| | Estacionamiento N° 17 | 0.48 | 1,109.20 | 199.89 | | 1,309.09 |
| | Estacionamiento N° 18 | 0.48 | 1,109.20 | 199.89 | | 1,309.09 |
| | Estacionamiento N° 19 | 0.48 | 1,109.20 | 199.89 | | 1,309.09 |
| | Estacionamiento N° 20 | 0.48 | 1,109.20 | 199.89 | | 1,309.09 |
| | Estacionamiento N° 21 | 0.48 | 1,109.20 | 199.89 | | 1,309.09 |
| | Estacionamiento N° 22 | 0.48 | 1,109.20 | 199.89 | | 1,309.09 |
| TOTAL | | | 2,182,898.15 | 171,702.11 | 108,345.60 | 2,462,945.86 |

VREP = US\$ 2,462,945.86

SON: DOS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO CON 86/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de Cambio: S/ 3.73/dólar

10. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OCUPADO

De acuerdo con las Normas Internacionales de Valuación (IVS) existen principios de tasación a tener en cuenta como:

Principio de finalidad: La finalidad de la valoración condiciona la base de valor, el método y/o las técnicas de valoración a seguir.

Principio de mayor y mejor uso: El valor de un inmueble está dado por el uso que genera el ingreso neto más alto probable dentro de un periodo específico. Para que este uso más alto y mejor se dé, se deben de establecer ciertas condiciones como son:

- Que el uso sea razonable o apropiadamente justificado.
- Que sea legalmente posible, es decir, que el uso esté permitido por la normativa urbanística vigente y/o cualquier otra ley.
- Que sea financieramente factible posible.

Bajo estos principios, se debe tener en cuenta el propósito de la tasación, los cuales definirán las bases de valor a utilizar.

El valor comercial se define como la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.

Los factores técnicos y legales de un inmueble afectan proporcionalmente a su valor comercial, es por ello que un predio con un inquilino u ocupante, ajeno a que pague o no pague la renta, condiciona su oferta en el mercado dado que genera a la demanda incertidumbre sobre la adquisición del predio, porque no podría usar inmediatamente el inmueble.

El comprador es quien se encarga de realizar toda acción legal, lo que implica inversión de tiempo y dinero. En estos casos, es recomendable tener asesoría legal sobre los riesgos de este tipo de compra, pues los ocupantes podrían tener algún derecho sobre el predio.

Por lo tanto, consideremos que el valor de mercado de un predio ocupado se ve afectado por las siguientes condiciones de acuerdo al criterio del perito:

Deducciones para aplicar al valor comercial:

| | |
|--|---------------|
| - Gastos legales | 20.00% |
| - Gastos de habilitación de local para uso | 20.00% |
| - Gastos de desalojo o negociación con precarios | 10.00% |
| Total de deducciones | 50.00% |

$$VCIO = VC \times 0.50$$

Por lo tanto:

| Descripción | VC (US\$) | Factor de Ocupación | VCIO (US\$) |
|------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Agrupación Francisco Pizarro | 4,410,809.47 | 0.50 | 2,205,404.74 |
| TOTAL | 4,410,809.47 | | 2,205,404.74 |

$$VCIO = \text{US\$ } 2,205,404.74$$

SON: DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL CUATROCIENTOS CUATRO CON 74/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de Cambio: S/ 3.73/dólar

Chavez v. b.
Oscar F. Chávez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20862809792

Clavero
Ing. Claudio Chávez Miranda
REPEV 3770-2021
CIP 157119
RD N° 030-2020-MINAGRI-MAGS-DGPRCS

Castillo
ARQ. ANA LUCÍA CASTILLO VALDIVIEZO
CAP 15415
REPEV 0877-2024
RD N° 144-2019-MINEDU / VMS - DGPACS

Rojas
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán
CIP. 178816
REPEV SBS N° 3106-2020

Morán
ARQ. CARLOS F. AGARCA MORÁN
CAP N° 18483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 13850-PA-MVCS

B.1. ESTUDIOS DE MERCADO

INVESTIGACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE TERRENOS DE REFERENCIA, MÉTODO DE COSTOS O TASACIÓN DIRECTA

ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO
DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE TERRENO (VUT)

SOLICITANTE: OFICINA DE NORMALIZACIÓN PREVISIONAL - ONP
CODIGO: 44
DENOMINACIÓN: AGRUPACIÓN FRANCISCO PIZARRO
LOCALIZACIÓN: Av. Francisco Pizarro N° 581-607, Rimac
ÁREA DEL TERRENO: 5,494.87 m²
FECHA DE INSPECCIÓN: 18/12/2024
TIPO DE CAMBIO (US \$ 1.00): S/ 3.73

| MUESTRAS DE MERCADO | UBICACIÓN | DESCRIPCIÓN | ÁREA DEL TERRENO (m²) | ÁREA CONSTRUIDA (m²) | PRECIO DE VENTA U OFERTA (US\$) | VALOR UNITARIO DE TERRENO (US\$/m²) | FUENTE | FACTOR | | | | | FACTOR DE ACTUALIZACIÓN | VALOR UNITARIO HOMOLOGADO (US\$/m²) | VALOR UNITARIO PROMEDIO PONDERADO (US\$/m²) | VALOR UNITARIO PROMEDIO PONDERADO REDONDEADO (S/ / m²) | | |
|---------------------|--|-------------|-----------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---|----------------------------|--------|-----------|---------|-----------|-------------------------|-------------------------------------|---|--|---------|-----------------------|
| | | | | | | | | ZONIFICACIÓN (POU vigente) | | UBICACIÓN | | EXTENSIÓN | | | | | ENTORNO | FACTOR DE NEGOCIACIÓN |
| | | | | | | | | TIPO | FACTOR | VIA | FACTOR | | | | | | | |
| TERRENO A TASAR | | | | | | | | 5,494.87 | ZTE-3 | 1 | Avenida | 1 | 1 | 1 | 1 | - | - | |
| M01 | Av. Francisco Pizarro 642, 644, 646, 648, 650, 652, 654, Rimac | Terreno | 2,654.21 | 0.00 | 1,100,000.00 | 414.00 | https://casas.miraflores.pe/listar/miraflores-FC-225000073244488320?pos=8&_sec=1&_pos=9999440c9221-406f-a17a-b6c6d62d0117&search_term=grupos+miraflores | CZ | 0.80 | Avenida | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.80 | 1.00 | 254.96 | | |
| M02 | Av. Próceres 161, Rimac | Terreno | 454.00 | 0.00 | 280,000.00 | 567.00 | https://casas.miraflores.pe/avform/243101-256-4467-099011-55806-b2d9-3e9e0084e0f7?pos=1&pos=1&_sec=1&_pos=9999440c9221-406f-a17a-b6c6d62d0117 | CZ | 0.80 | Avenida | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.80 | 1.00 | 362.88 | | |
| M03 | Calle Yutay, Rimac | Terreno | 3,074.00 | 0.00 | 1,999,999.00 | 651.00 | https://urbania.pe/formulario/avform/avform/243101-256-4467-099011-55806-b2d9-3e9e0084e0f7?pos=1&pos=1&_sec=1&_pos=9999440c9221-406f-a17a-b6c6d62d0117 | ZTE-3 | 1.00 | Calle | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 0.80 | 1.00 | 572.88 | | |
| M04 | Urb. La Florida, Rimac, Lima, Lima | Terreno | 1,200.00 | 0.00 | 900,000.00 | 750.00 | https://casas.miraflores.pe/avform/243101-256-4467-099011-55806-b2d9-3e9e0084e0f7?pos=1&pos=1&_sec=1&_pos=9999440c9221-406f-a17a-b6c6d62d0117 | CZ | 0.80 | Calle | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 0.80 | 1.00 | 528.00 | | |
| M05 | Av. Nelsón Hector García Rieyero Rimac, cerca al Puente Santa Rosa | Terreno | 2,567.00 | 6,838.00 | 1,174,300.00 | 457.00 | https://www.proposor.com.pe/avform/243101-256-4467-099011-55806-b2d9-3e9e0084e0f7?pos=1&pos=1&_sec=1&_pos=9999440c9221-406f-a17a-b6c6d62d0117 | RDM | 0.90 | Avenida | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.80 | 1.00 | 325.04 | | |

OBSERVACIONES:

FACTORES DE HOMOLOGACIÓN

FACTOR DE ZONIFICACIÓN: Es la clasificación de usos que se realiza dentro de las unidades territoriales en un distrito de manejo integrado de los mismos, conforme a un análisis previo de sus aptitudes y características. (Plan de Desarrollo Urbano de La Victoria). Está relacionado al uso permisible del suelo (residencial, comercial, industrial, usos especiales, entre otros) y a la altura de edificación permitida en dicha zona. Estos parámetros están regulados por la respectiva municipalidad distrital.

| Zonificación | Descripción | Factor |
|--------------|--------------------------------|--------|
| CZ | Comercio Zonal | 0.80 |
| ZTE-3 | Zona de Tratamiento Especial-3 | 1.00 |
| RDM | Residencial de Densidad Media | 0.90 |

FACTOR DE UBICACIÓN: Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio dentro de una determinada zona o sector en que se ubica. Identifica las características y tipo de la accesibilidad, caminos, vías, distancias, etc.

FACTOR DE EXTENSIÓN: Está relacionado al área en metros cuadrados de los predios. En ese sentido, consideramos que la demanda de mayores áreas es baja con respecto a terrenos de dimensiones pequeñas. A mayor área, menor demanda, lo cual afecta su valor. El rango de extensión se da en función al 20% de los rangos de áreas. lo cual se representa con la siguiente fórmula (área de muestratras de terreno a tasar)^(0.14)

FACTOR DE ENTORNO: Está relacionado al equipamiento, servicios, flujo vehicular, flujo peatonal, habitación urbana que tiene el área de influencia de los terrenos. El factor es 0.80 cuando el entorno es mejor, 1.00 cuando es similar y 1.10 cuando es peor, en este caso se considera que el terreno a tasar se encuentra en una zona comercial.

FACTOR DE NEGOCIACIÓN: Corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de la misma. En ese sentido, un -20% se considera un cierre razonable en condiciones normales.

FACTOR DE ACTUALIZACIÓN: Corresponde a la corrección que se realiza por el tiempo de transacción de acuerdo al incremento de los valores inmobiliarios relacionados al IPC, solo se aplica en transacciones realizadas.

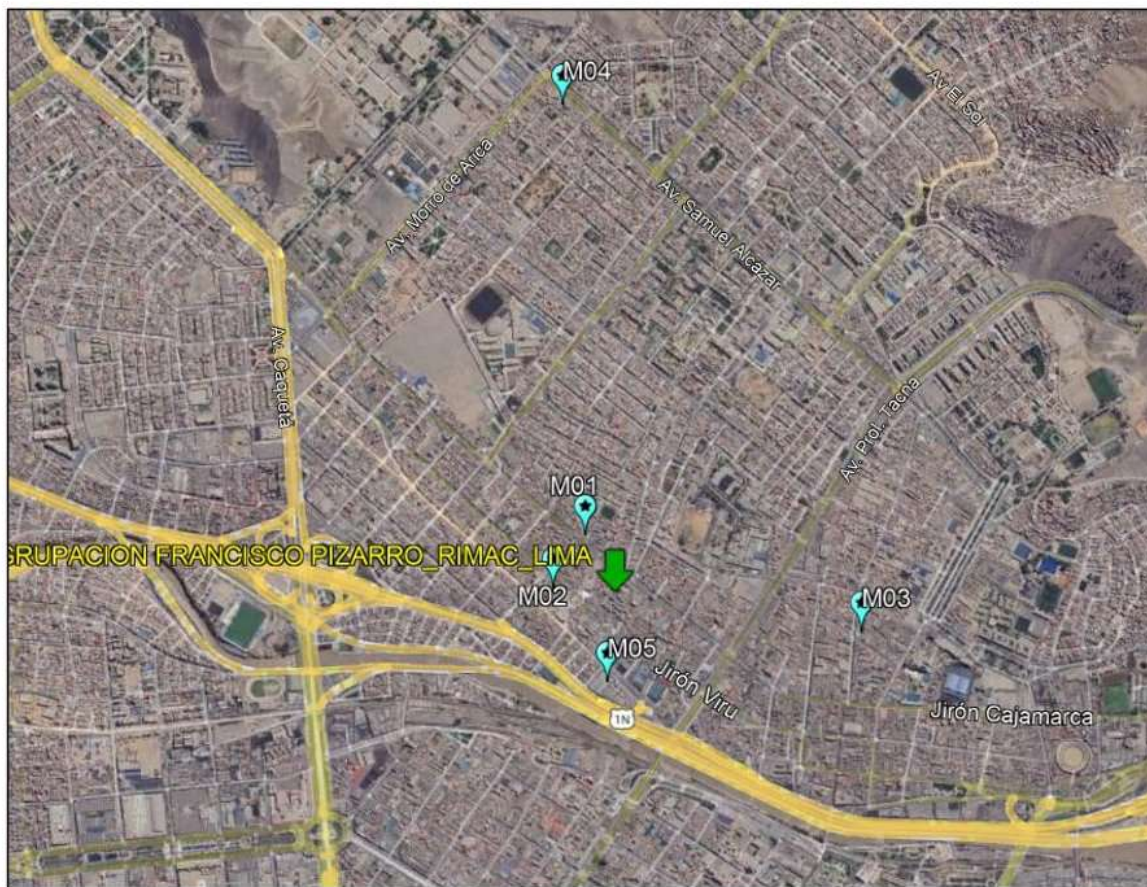
La homologación en la tasación es un proceso crítico que permite ajustar las diferencias entre propiedades comparables para llegar a una estimación precisa del valor del terreno, por lo que al aplicar estos factores se multiplican para determinar el Valor Unitario Homologado.

Se aplica el promedio de M01, M02, M03, M04 y M05, el cual es tendencia central obtenida a partir de este conjunto de datos.

COMENTARIOS:

Los "factores de homologación", que determina cada perfil se basan en su criterio, de acuerdo a su experiencia.

UBICACIÓN DE MUESTRAS



Chavez
Oscar Félix Chávez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20562809792

Clavero
Ing. Claudio F. Chávez Miranda
REPEV 3776 - 2021
CIP 157119
RD N° 030-2020-MVENC/MVCS-OPRCS

Castillo
ARQ. ANA LUCÍA CASTILLO VALDIVIEZO
CAP 15415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2019-MIHEDH / MVCS - OPNACS

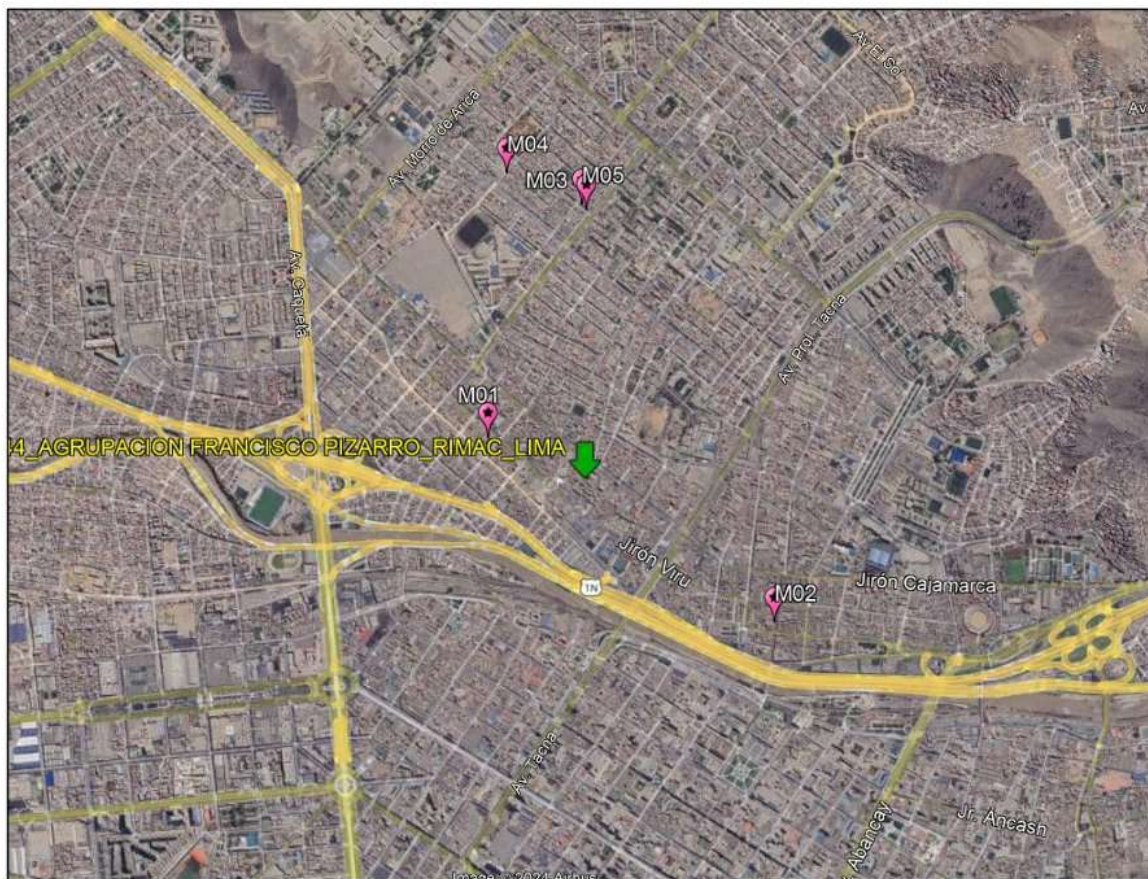
Albarrán
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán
CIP: 178816
REPEV SBS N° 3106-2020

Morán
ARQ. CARLOS F. AGARCA MORÁN
CAP N° 18483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 13650-PA-MVCS

**INVESTIGACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE INMUEBLES SIMILARES DE REFERENCIA,
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. (DEPARTAMENTOS)**

| DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-------|--------------|--------------------------|--------------------------|--------------|---------|------------|------|------|-------|--------------------|
| Ubicación / Descripción | Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc) | | | Teléfono | Contacto | Conservación | Relac. | Fecha | | | | |
| Departamento en venta en Av. de Los Próceres 337, Rímac, Lima | https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecla-pin-venta-de-minidepartamento-en-primer-piso-rimac-144689026.html | | | 999019003 | Claudia Chaname | Regular | Similar | 18/12/2024 | | | | |
| Departamento en venta en Jr. Trujillo, Rímac, Rímac, Lima | https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecla-pin-55-m-sup2--a-2-cuadras-palacio-gobierno-145185205.html | | | 908941175 | House Broker Perú | Regular | Similar | 18/12/2024 | | | | |
| Departamento en venta en Calle Antares Nte. 180, Rímac, Lima | https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecla-pin-se-vende-departamento-con-vista-a-la-calle-145082562.html | | | 992 077 253 | Juan Carlos Rios Padilla | Regular | Similar | 18/12/2024 | | | | |
| Departamento en venta en Jr. San Lucas 279, 3er Piso – Distrito Rímac | https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecla-pin-departamento-en-rimac-145140279.html | | | 941407938 | Remax Fenix | Regular | Similar | 18/12/2024 | | | | |
| Departamento en venat en Calle Ricardo Bentin 600, Rímac, Lima | https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecla-pin-departamento-totalmente-remodelado-y-amoblado-en-145285522.html | | | 913317331 | Business House | Regular | Similar | 18/12/2024 | | | | |
| Precio | Área (m2) | | Precio Unit. | Factores de HOMOLOGACIÓN | | | | | | | F.Ho. | Valor Unit. Resul- |
| Inmueble | A.T | A.C | (US\$/m2) | Ant. | Ubic. | Sup | Tip | Piso | Ent | C.N. | Re. | tante (US\$/m2) |
| 45 000,00 | | 54,00 | 833,33 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,54 | 450,00 |
| 57 000,00 | | 55,00 | 1 036,36 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,54 | 559,64 |
| 45 000,00 | | 60,00 | 750,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 0,90 | 0,85 | 0,61 | 457,50 |
| 55 000,00 | | 78,00 | 705,13 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 0,80 | 0,85 | 0,54 | 380,77 |
| 50 000,00 | | 54,00 | 925,93 | 1,00 | 1,10 | 0,80 | 0,80 | 1,00 | 0,90 | 0,85 | 0,54 | 500,00 |
| Valor Unitario Promedio [\$/m²]: | | | | | | | | | | | | 469,58 |
| Valor Unitario Promedio con Redondeo [\$/m²]: | | | | | | | | | | | | 470,00 |

UBICACIÓN DE MUESTRAS



Chavez
Oscar Fabian Chavez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20562809792

Claudio
Ing. Claudio F. Hertz Miranda
REPEV 3776 - 2021
CIP 157119
RD N° 030-2020-MVEM/DMCS-OPRCS

Claudio
ARG. ANAUCIA CASTILLO VALDINEZO
CAP 15415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2019-MIEMDA / VMS - OPRCS

Yuly Elizabeth Rojas Albarrán
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán
CIP. 178816
REPEV SBS N° 3106-2020

Carlos F. Agarcá Morán
ARG. CARLOS F. AGARCÁ MORÁN
CAP N° 18483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 13850-PA-MVCS

C. ANEXOS

1. CUADRO RESUMEN GENERAL DE LAS VALORIZACIONES POR CADA INMUEBLE

| VALORES COMERCIALES | VALORIZACIÓN (US\$) | VALORIZACIÓN (S/) |
|--|------------------------|----------------------|
| 1. Terreno | 2 263 886,44 | 8 444 296,42 |
| 2. Edificaciones | 2 182 898,11 | 8 142 209,94 |
| 3. Áreas Comunes | 171 702,11 | 640 448,85 |
| 4. Obras Complementarias | 108 345,60 | 404 129,09 |
| Valor Total del Predio (Método de Costos - VTP) | 4 726 832,25 | 17 631 084,31 |
| Valor Total Comercial (Método Comparativo - MC) | 4 410 809,47 | 16 452 319,32 |
| Factor de Mercado (MC/VTP) | 0,93 | 0,93 |

Nota. - Dicho cuadro relaciona los Valores Comerciales de un predio obtenido mediante los dos métodos, Costos o Tasación Directa y Comparación. En ese sentido, se ha determinado un factor denominado Factor de Mercado que equivale a dividir el Valor Comercial obtenido con el Método de Comparación sobre el valor Comercial obtenido por el Método de Costos o Tasación Directa.

2. CUADRO RESUMEN DE VALORIZACIÓN DISCRIMINADA POR CADA PREDIO

| DENOMINACIÓN | VALOR COMERCIAL (US\$) | VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA (US\$) | VALOR SIMILAR A NUEVO (US\$) | VALOR DE REPOSICIÓN (US\$) | VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OCUPADO (US\$) |
|---------------------------------|------------------------------|---|------------------------------------|----------------------------------|---|
| Agrupación Francisco Pizarro | 4,410,809.47 | 3,528,647.58 | 5,132,175.94 | 2,462,945.86 | 2,205,404.74 |

| ÁREAS, VALORES UNITARIOS Y FACTORES | |
|-------------------------------------|-------------------|
| DATOS GENERALES | |
| Área de Terreno (m2) | 5,494.87 |
| Área de Edificaciones (m2) | 11,577.98 |
| Total de áreas ocupadas U.I. | 10,516.56 |
| Total de áreas techadas U.I. | 10,516.56 |
| Total de áreas comunes | 1,061.42 |
| V. Unit de Terreno US\$/m2 | 412.00 |
| VUE US\$/m2 | Variable |
| VUOC US\$ Global | 380.00 |
| Factor de Depreciación VE | 0.60, 0.48 y 0.28 |
| Factor de Depreciación VOC | 0.48 |
| Antigüedad (Años) | 51 |

| Bloque | Descripción | AO (m²) | AT (m²) | VUM (US\$/m²) | FM | VC (US\$) | VC (S/) |
|-----------|---------------------|---------|---------|---------------|------|-----------|------------|
| Bloque 1 | Departamento N° 201 | 110,93 | 110,93 | 470,00 | 0,90 | 46 923,39 | 175 024,24 |
| | Departamento N° 301 | 110,93 | 110,93 | 470,00 | 0,80 | 41 709,68 | 155 577,11 |
| | Departamento N° 401 | 61,60 | 61,60 | 470,00 | 0,70 | 20 266,40 | 75 593,67 |
| | | 65,24 | 65,24 | 470,00 | 0,80 | 24 530,24 | 91 497,80 |
| | Departamento N° 402 | 49,33 | 47,88 | 470,00 | 0,70 | 16 229,57 | 60 536,30 |
| | | 44,23 | 44,23 | 470,00 | 0,80 | 16 630,48 | 62 031,69 |
| Bloque 2 | Departamento N° 201 | 110,93 | 110,93 | 470,00 | 0,90 | 46 923,39 | 175 024,24 |
| | Departamento N° 301 | 110,93 | 110,93 | 470,00 | 0,80 | 41 709,68 | 155 577,11 |
| | Departamento N° 401 | 110,93 | 109,48 | 470,00 | 0,70 | 36 495,97 | 136 129,97 |
| Bloque 3 | Departamento N° 101 | 161,79 | 143,99 | 470,00 | 1,00 | 76 041,30 | 283 634,05 |
| | Departamento N° 201 | 110,12 | 110,12 | 470,00 | 0,90 | 46 580,76 | 173 746,23 |
| | Departamento N° 301 | 110,12 | 110,12 | 470,00 | 0,80 | 41 405,12 | 154 441,10 |
| | Departamento N° 401 | 110,12 | 108,67 | 470,00 | 0,70 | 36 229,48 | 135 135,96 |
| Bloque 4 | Departamento N° 101 | 163,60 | 111,18 | 470,00 | 1,00 | 76 892,00 | 286 807,16 |
| | Departamento N° 201 | 111,20 | 111,20 | 470,00 | 0,90 | 47 037,60 | 175 450,25 |
| | Departamento N° 301 | 111,20 | 111,20 | 470,00 | 0,80 | 41 811,20 | 155 955,78 |
| | Departamento N° 401 | 61,73 | 61,73 | 470,00 | 0,70 | 20 309,17 | 75 753,20 |
| | | 65,24 | 65,24 | 470,00 | 0,80 | 24 530,24 | 91 497,80 |
| | Departamento N° 402 | 49,47 | 48,02 | 470,00 | 0,70 | 16 275,63 | 60 708,10 |
| | | 44,72 | 44,72 | 470,00 | 0,80 | 16 814,72 | 62 718,91 |
| | Departamento N° 402 | 44,72 | 44,72 | 470,00 | 0,80 | 16 814,72 | 62 718,91 |
| Bloque 5 | Departamento N° 101 | 160,81 | 124,04 | 470,00 | 1,00 | 75 580,70 | 281 916,01 |
| | Departamento N° 201 | 111,20 | 111,20 | 470,00 | 0,90 | 47 037,60 | 175 450,25 |
| | Departamento N° 301 | 111,20 | 111,20 | 470,00 | 0,80 | 41 811,20 | 155 955,78 |
| | Departamento N° 401 | 61,71 | 61,71 | 470,00 | 0,70 | 20 302,59 | 75 728,66 |
| | | 65,04 | 65,04 | 470,00 | 0,80 | 24 455,04 | 91 217,30 |
| | Departamento N° 402 | 49,49 | 48,04 | 470,00 | 0,70 | 16 282,21 | 60 732,64 |
| | | 44,72 | 44,72 | 470,00 | 0,80 | 16 814,72 | 62 718,91 |
| | Departamento N° 402 | 44,72 | 44,72 | 470,00 | 0,80 | 16 814,72 | 62 718,91 |
| Bloque 6 | Departamento N° 101 | 158,15 | 126,36 | 470,00 | 1,00 | 74 330,50 | 277 252,77 |
| | Departamento N° 201 | 111,20 | 111,20 | 470,00 | 0,90 | 47 037,60 | 175 450,25 |
| | Departamento N° 301 | 111,20 | 111,20 | 470,00 | 0,80 | 41 811,20 | 155 955,78 |
| | Departamento N° 401 | 62,04 | 62,04 | 470,00 | 0,70 | 20 411,16 | 76 133,63 |
| | | 65,54 | 65,54 | 470,00 | 0,80 | 24 643,04 | 91 918,54 |
| | Departamento N° 402 | 49,16 | 47,71 | 470,00 | 0,70 | 16 173,64 | 60 327,68 |
| | | 44,22 | 44,22 | 470,00 | 0,80 | 16 626,72 | 62 017,67 |
| | Departamento N° 402 | 44,22 | 44,22 | 470,00 | 0,80 | 16 626,72 | 62 017,67 |
| Bloque 7 | Departamento N° 101 | 195,87 | 110,75 | 470,00 | 1,00 | 92 058,90 | 343 379,70 |
| | Departamento N° 201 | 111,20 | 111,20 | 470,00 | 0,90 | 47 037,60 | 175 450,25 |
| | Departamento N° 301 | 111,20 | 111,20 | 470,00 | 0,80 | 41 811,20 | 155 955,78 |
| | Departamento N° 401 | 111,20 | 109,75 | 470,00 | 0,70 | 36 584,80 | 136 461,30 |
| Bloque 8 | Departamento N° 101 | 184,78 | 118,02 | 470,00 | 1,00 | 86 846,60 | 323 937,82 |
| | Departamento N° 201 | 118,02 | 118,02 | 470,00 | 0,90 | 49 922,46 | 186 210,78 |
| | Departamento N° 301 | 118,02 | 118,02 | 470,00 | 0,80 | 44 375,52 | 165 520,69 |
| | Departamento N° 401 | 68,90 | 68,90 | 470,00 | 0,70 | 22 668,10 | 84 552,01 |
| | | 72,34 | 72,34 | 470,00 | 0,80 | 27 199,84 | 101 455,40 |
| | Departamento N° 402 | 49,12 | 47,67 | 470,00 | 0,70 | 16 160,48 | 60 278,59 |
| | | 44,23 | 44,23 | 470,00 | 0,80 | 16 630,48 | 62 031,69 |
| | Departamento N° 402 | 44,23 | 44,23 | 470,00 | 0,80 | 16 630,48 | 62 031,69 |
| Bloque 9 | Departamento N° 101 | 166,58 | 117,68 | 470,00 | 1,00 | 78 292,60 | 292 031,40 |
| | Departamento N° 201 | 114,34 | 114,34 | 470,00 | 0,90 | 48 365,82 | 180 404,51 |
| | Departamento N° 301 | 114,34 | 114,34 | 470,00 | 0,80 | 42 991,84 | 160 359,56 |
| | Departamento N° 401 | 65,22 | 65,22 | 470,00 | 0,70 | 21 457,38 | 80 036,03 |
| | | 68,66 | 68,66 | 470,00 | 0,80 | 25 816,16 | 96 294,28 |
| | Departamento N° 402 | 49,12 | 47,67 | 470,00 | 0,70 | 16 160,48 | 60 278,59 |
| | | 44,23 | 44,23 | 470,00 | 0,80 | 16 630,48 | 62 031,69 |
| | Departamento N° 402 | 44,23 | 44,23 | 470,00 | 0,80 | 16 630,48 | 62 031,69 |
| Bloque 10 | Departamento N° 101 | 207,38 | 150,17 | 470,00 | 1,00 | 97 468,60 | 363 557,88 |

| | | | | | | | |
|-----------|---------------------|--------|--------|--------|------|-----------|------------|
| | Departamento N° 201 | 118,94 | 118,94 | 470,00 | 0,90 | 50 311,62 | 187 662,34 |
| | Departamento N° 301 | 118,94 | 118,94 | 470,00 | 0,80 | 44 721,44 | 166 810,97 |
| | Departamento N° 401 | 69,54 | 69,54 | 470,00 | 0,70 | 22 878,66 | 85 337,40 |
| | | 72,87 | 72,87 | 470,00 | 0,80 | 27 399,12 | 102 198,72 |
| | Departamento N° 402 | 49,40 | 47,95 | 470,00 | 0,70 | 16 252,60 | 60 622,20 |
| | | 44,62 | 44,62 | 470,00 | 0,80 | 16 777,12 | 62 578,66 |
| | Departamento N° 101 | 171,54 | 110,98 | 470,00 | 1,00 | 80 623,80 | 300 726,77 |
| | Departamento N° 201 | 110,98 | 110,98 | 470,00 | 0,90 | 46 944,54 | 175 103,13 |
| Bloque 11 | Departamento N° 301 | 110,98 | 110,98 | 470,00 | 0,80 | 41 728,48 | 155 647,23 |
| | Departamento N° 401 | 110,98 | 109,56 | 470,00 | 0,70 | 36 512,42 | 136 191,33 |
| | Departamento N° 101 | 145,57 | 121,14 | 470,00 | 1,00 | 68 417,90 | 255 198,77 |
| | Departamento N° 201 | 121,15 | 121,15 | 470,00 | 0,90 | 51 246,45 | 191 149,26 |
| Bloque 12 | Departamento N° 301 | 121,15 | 121,15 | 470,00 | 0,80 | 45 552,40 | 169 910,45 |
| | Departamento N° 401 | 71,19 | 71,19 | 470,00 | 0,70 | 23 421,51 | 87 362,23 |
| | | 74,80 | 74,80 | 470,00 | 0,80 | 28 124,80 | 104 905,50 |
| | Departamento N° 402 | 49,96 | 48,07 | 470,00 | 0,70 | 16 436,84 | 61 309,41 |
| Bloque 13 | Departamento N° 402 | 44,47 | 44,47 | 470,00 | 0,80 | 16 720,72 | 62 368,29 |
| | | 110,80 | 110,80 | 470,00 | 1,00 | 52 076,00 | 194 243,48 |
| | Departamento N° 201 | 110,80 | 110,80 | 470,00 | 0,90 | 46 868,40 | 174 819,13 |
| | Departamento N° 301 | 110,80 | 110,80 | 470,00 | 0,80 | 41 660,80 | 155 394,78 |
| Bloque 14 | Departamento N° 401 | 110,80 | 109,35 | 470,00 | 0,70 | 36 453,20 | 135 970,44 |
| | Departamento N° 101 | 111,37 | 111,37 | 470,00 | 1,00 | 52 343,90 | 195 242,75 |
| | Departamento N° 201 | 111,37 | 111,37 | 470,00 | 0,90 | 47 109,51 | 175 718,47 |
| | Departamento N° 301 | 111,37 | 111,37 | 470,00 | 0,80 | 41 875,12 | 156 194,20 |
| Bloque 15 | Departamento N° 401 | 111,37 | 109,48 | 470,00 | 0,70 | 36 640,73 | 136 669,92 |
| | Departamento N° 101 | 111,61 | 111,61 | 470,00 | 1,00 | 52 456,70 | 195 663,49 |
| | Departamento N° 201 | 111,61 | 111,61 | 470,00 | 0,90 | 47 211,03 | 176 097,14 |
| | Departamento N° 301 | 111,61 | 111,61 | 470,00 | 0,80 | 41 965,36 | 156 530,79 |
| Bloque 16 | Departamento N° 401 | 111,61 | 110,16 | 470,00 | 0,70 | 36 719,69 | 136 964,44 |
| | Departamento N° 201 | 110,53 | 110,53 | 470,00 | 0,90 | 46 754,19 | 174 393,13 |
| | Departamento N° 301 | 110,53 | 110,53 | 470,00 | 0,80 | 41 559,28 | 155 016,11 |
| | Departamento N° 401 | 61,31 | 61,31 | 470,00 | 0,70 | 20 170,99 | 75 237,79 |
| Bloque 17 | Departamento N° 401 | 64,95 | 64,95 | 470,00 | 0,80 | 24 421,20 | 91 091,08 |
| | | 49,22 | 47,77 | 470,00 | 0,70 | 16 193,38 | 60 401,31 |
| | Departamento N° 402 | 44,13 | 44,13 | 470,00 | 0,80 | 16 592,88 | 61 891,44 |
| | Departamento N° 201 | 110,93 | 110,93 | 470,00 | 0,90 | 46 923,39 | 175 024,24 |
| Bloque 18 | Departamento N° 301 | 110,93 | 110,93 | 470,00 | 0,80 | 41 709,68 | 155 577,11 |
| | Departamento N° 401 | 110,93 | 109,48 | 470,00 | 0,70 | 36 495,97 | 136 129,97 |
| | Departamento N° 201 | 111,21 | 111,21 | 470,00 | 0,90 | 47 041,83 | 175 466,03 |
| | Departamento N° 301 | 111,21 | 111,21 | 470,00 | 0,80 | 41 814,96 | 155 969,80 |
| Bloque 19 | Departamento N° 401 | 61,46 | 61,46 | 470,00 | 0,70 | 20 220,34 | 75 421,87 |
| | | 64,96 | 64,96 | 470,00 | 0,80 | 24 424,96 | 91 105,10 |
| | Departamento N° 402 | 49,75 | 48,30 | 470,00 | 0,70 | 16 367,75 | 61 051,71 |
| | | 44,79 | 44,79 | 470,00 | 0,80 | 16 841,04 | 62 817,08 |
| Bloque 20 | Departamento N° 201 | 112,29 | 112,29 | 470,00 | 0,90 | 47 498,67 | 177 170,04 |
| | Departamento N° 301 | 112,29 | 112,29 | 470,00 | 0,80 | 42 221,04 | 157 484,48 |
| | Departamento N° 401 | 62,36 | 62,36 | 470,00 | 0,70 | 20 516,44 | 76 526,32 |
| | | 65,97 | 65,97 | 470,00 | 0,80 | 24 804,72 | 92 521,61 |
| Bloque 21 | Departamento N° 402 | 49,93 | 48,48 | 470,00 | 0,70 | 16 426,97 | 61 272,60 |
| | | 44,87 | 44,87 | 470,00 | 0,80 | 16 871,12 | 62 929,28 |
| | Departamento N° 201 | 111,61 | 111,61 | 470,00 | 0,90 | 47 211,03 | 176 097,14 |
| | Departamento N° 301 | 111,61 | 111,61 | 470,00 | 0,80 | 41 965,36 | 156 530,79 |
| Bloque 22 | Departamento N° 401 | 62,00 | 62,00 | 470,00 | 0,70 | 20 398,00 | 76 084,54 |
| | | 65,71 | 65,71 | 470,00 | 0,80 | 24 706,96 | 92 156,96 |

| | | | | | | | |
|------------------|-----------------------|------------------|------------------|--------|------|---------------------|----------------------|
| | Departamento N° 402 | 49,61 | 48,16 | 470,00 | 0,70 | 16 321,69 | 60 879,90 |
| | | 44,45 | 44,45 | 470,00 | 0,80 | 16 713,20 | 62 340,24 |
| Bloque 21 | Departamento N° 201 | 110,93 | 110,93 | 470,00 | 0,90 | 46 923,39 | 175 024,24 |
| | Departamento N° 301 | 110,93 | 110,93 | 470,00 | 0,80 | 41 709,68 | 155 577,11 |
| | Departamento N° 401 | 61,84 | 61,84 | 470,00 | 0,70 | 20 345,36 | 75 888,19 |
| | | 65,99 | 65,99 | 470,00 | 0,80 | 24 812,24 | 92 549,66 |
| | Departamento N° 402 | 49,09 | 47,64 | 470,00 | 0,70 | 16 150,61 | 60 241,78 |
| | | 43,49 | 43,49 | 470,00 | 0,80 | 16 352,24 | 60 993,86 |
| Bloque 22 | Departamento N° 201 | 110,93 | 110,93 | 470,00 | 0,90 | 46 923,39 | 175 024,24 |
| | Departamento N° 301 | 110,93 | 110,93 | 470,00 | 0,80 | 41 709,68 | 155 577,11 |
| | Departamento N° 401 | 61,84 | 61,84 | 470,00 | 0,70 | 20 345,36 | 75 888,19 |
| | | 65,31 | 65,31 | 470,00 | 0,80 | 24 556,56 | 91 595,97 |
| | Departamento N° 402 | 49,09 | 47,64 | 470,00 | 0,70 | 16 150,61 | 60 241,78 |
| | | 44,17 | 44,17 | 470,00 | 0,80 | 16 607,92 | 61 947,54 |
| Estacionamientos | Estacionamiento N° 1 | 13,63 | - | 470,00 | 0,50 | 3 201,88 | 11 942,99 |
| | Estacionamiento N° 2 | 13,63 | - | 470,00 | 0,50 | 3 201,88 | 11 942,99 |
| | Estacionamiento N° 3 | 13,63 | - | 470,00 | 0,50 | 3 201,88 | 11 942,99 |
| | Estacionamiento N° 4 | 13,63 | - | 470,00 | 0,50 | 3 201,88 | 11 942,99 |
| | Estacionamiento N° 5 | 13,63 | - | 470,00 | 0,50 | 3 201,88 | 11 942,99 |
| | Estacionamiento N° 6 | 13,63 | - | 470,00 | 0,50 | 3 201,88 | 11 942,99 |
| | Estacionamiento N° 7 | 13,63 | - | 470,00 | 0,50 | 3 201,88 | 11 942,99 |
| | Estacionamiento N° 8 | 13,63 | - | 470,00 | 0,50 | 3 201,88 | 11 942,99 |
| | Estacionamiento N° 9 | 13,63 | - | 470,00 | 0,50 | 3 201,88 | 11 942,99 |
| | Estacionamiento N° 10 | 13,63 | - | 470,00 | 0,50 | 3 201,88 | 11 942,99 |
| | Estacionamiento N° 11 | 13,63 | - | 470,00 | 0,50 | 3 201,88 | 11 942,99 |
| | Estacionamiento N° 12 | 13,63 | - | 470,00 | 0,50 | 3 201,88 | 11 942,99 |
| | Estacionamiento N° 13 | 13,63 | - | 470,00 | 0,50 | 3 201,88 | 11 942,99 |
| | Estacionamiento N° 14 | 13,63 | - | 470,00 | 0,50 | 3 201,88 | 11 942,99 |
| | Estacionamiento N° 15 | 13,63 | - | 470,00 | 0,50 | 3 201,88 | 11 942,99 |
| | Estacionamiento N° 16 | 13,63 | - | 470,00 | 0,50 | 3 201,88 | 11 942,99 |
| | Estacionamiento N° 17 | 13,63 | - | 470,00 | 0,50 | 3 201,88 | 11 942,99 |
| | Estacionamiento N° 18 | 13,63 | - | 470,00 | 0,50 | 3 201,88 | 11 942,99 |
| | Estacionamiento N° 19 | 13,63 | - | 470,00 | 0,50 | 3 201,88 | 11 942,99 |
| | Estacionamiento N° 20 | 13,63 | - | 470,00 | 0,50 | 3 201,88 | 11 942,99 |
| | Estacionamiento N° 21 | 13,63 | - | 470,00 | 0,50 | 3 201,88 | 11 942,99 |
| | Estacionamiento N° 22 | 13,63 | - | 470,00 | 0,50 | 3 201,88 | 11 942,99 |
| TOTAL | | 11 330,82 | 10 516,56 | | | 4 410 809,47 | 16 452 319,30 |

| N° | Partida | VUE1: DEPARTAMENTOS | | VUE2: DEPARTAMENTOS - ÁREA LIBRE | | VUE3: AREAS COMUNES | | VUE4: ESTACIONAMIENTOS | |
|--|---------------------------------------|------------------------|-----------------|--|---------------|------------------------|---------------|---------------------------|---------------|
| | | Clas. | Costo/m2 | Clas. | Costo/m2 | Clas. | Costo/m2 | Clas. | Costo/m2 |
| 1 | Muros y Columnas | C | 408.46 | C | 408.46 | C | 408.46 | C | 408.46 |
| 2 | Techos | C | 301.31 | H | 0.00 | C | 301.31 | H | 0.00 |
| 3 | Pisos | G | 69.37 | H | 43.41 | H | 43.41 | H | 43.41 |
| 4 | Puertas y Ventanas | G | 51.72 | H | 25.85 | I | 0.00 | I | 0.00 |
| 5 | Revestimientos | F | 112.60 | F | 112.60 | F | 112.60 | I | 0.00 |
| 6 | Baños | E | 30.06 | H | 0.00 | H | 0.00 | I | 0.00 |
| 7 | Instalaciones Eléctricas y Sanitarias | E | 112.82 | H | 32.34 | H | 32.34 | I | 0.00 |
| Costo Unitario de Edificación (S/) | | | 1,086.34 | | 622.66 | | 898.12 | | 451.87 |
| Gastos Generales (12%) | | | 130.36 | | 74.72 | | 107.77 | | 54.22 |
| Utilidad (10%) | | | 108.63 | | 62.27 | | 89.81 | | 45.19 |
| IGV (18%) | | | 195.54 | | 112.08 | | 161.66 | | 81.34 |
| Tipo de cambio | | | S/ 3.73 | | S/ 3.73 | | S/ 3.73 | | S/ 3.73 |
| Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$) | | | 407.74 | | 233.71 | | 337.10 | | 169.60 |

3. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA DEL INMUEBLE



ENTORNO DEL INMUEBLE



ENTORNO DEL INMUEBLE



ENTORNO DEL INMUEBLE



FACHADAS INTERIORES



FACHADAS INTERIORES



ÁREAS COMUNES



ÁREAS COMUNES



ÁREAS COMUNES



ÁREAS COMUNES



DEPARTAMENTO TIPO FLAT



DEPARTAMENTO TIPO FLAT



DEPARTAMENTO TIPO FLAT



DEPARTAMENTO TIPO FLAT



DEPARTAMENTO TIPO FLAT



DEPARTAMENTO TIPO FLAT



DEPARTAMENTO TIPO FLAT



DEPARTAMENTO TIPO FLAT



DEPARTAMENTO TIPO FLAT



DEPARTAMENTO TIPO FLAT



DEPARTAMENTO TIPO FLAT



DEPARTAMENTO TIPO FLAT



DEPARTAMENTO TIPO DÚPLEX



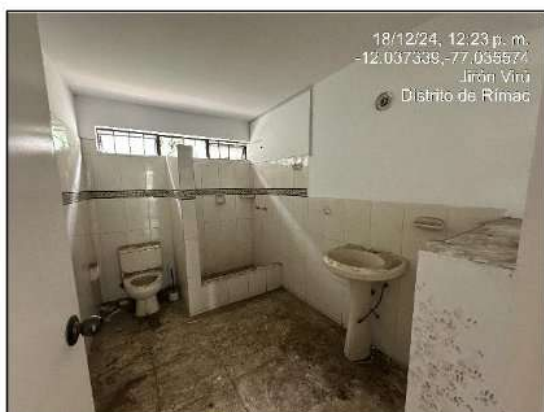
DEPARTAMENTO TIPO DÚPLEX



DEPARTAMENTO TIPO DÚPLEX



DEPARTAMENTO TIPO DÚPLEX



DEPARTAMENTO TIPO DÚPLEX



DEPARTAMENTO TIPO DÚPLEX



DEPARTAMENTO TIPO DÚPLEX



DEPARTAMENTO TIPO DÚPLEX



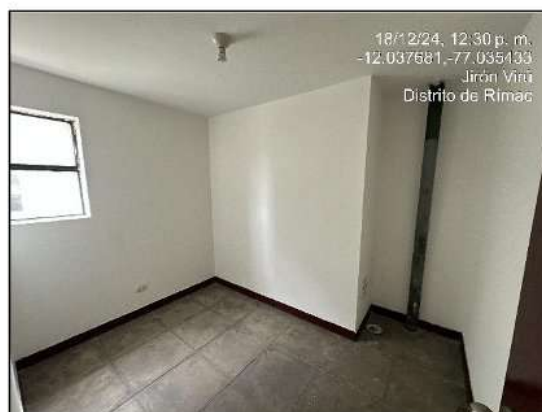
DEPARTAMENTO TIPO DÚPLEX



DEPARTAMENTO TIPO DÚPLEX



DEPARTAMENTO TIPO DÚPLEX



DEPARTAMENTO TIPO DÚPLEX



ESTACIONAMIENTOS



AREAS COMUNES

4. EXCEL DE CUADRO DE VALORES DE TASACIÓN POR INMUEBLE DEL FCR AÑO 2024

| ANEXO DE VALORIZACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------|----------|--------|---------------------|-----------------------------|---|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|---|--------------------------------------|---|--|--|--|---|---|-----------------|--------------------------------|-----------------------------|---|-----------------------------------|------|------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| ITEM | COG. | DENOMINACIÓN | DIRECCIÓN | TIPO | BLOQUE | FBO | TIPO DE INMUEBLE | Área Terreno m ² | Valor Unit. Terreno US\$/m ² | Valor de Terreno US\$ | Área Ocupada m ² | Área Techada m ² | % de áreas cubiertas o participaciones | Área común por predio (m ²) | Área Techada Total (m ²) | Valor Unitario de Edificación (VUE) US\$/m ² | Valor de Edificación sin depreciar (VEES) US\$ | Valor Unitario de Áreas Comunes (VACS/m ²) | Valor de Áreas Comunes sin Depreciar (VACS) US\$ | Valor de Obras Complementarias sin Depreciar (VOCSS) US\$ | Valor Similar Nuevo (VSN) (VUE+VACS+VOCSS) US\$ | Depreciados (D) | Valor de Edificación (VE) US\$ | Valor de Áreas Comunes US\$ | Valor de Obras Complementarias (VOC) US\$ | Valor Total del Predio (VTP) US\$ | FM | Valor Comercial (US\$) | Valor de Realizaciones US\$ | Valor de Necesidades US\$ | Valor Inmueble Ocupado (VIO) US\$ |
| 35 | 40 | Agrupación Francisco Pizarro | Av. Francisco Pizarro N° 581-607 | Residencial Multifamiliar | Bloque 1 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 53.72 | 412.00 | 22,132.97 | 110.93 | 110.93 | 0.978% | 10.38 | 123.31 | 407.74 | 45,230.70 | 337.10 | 3,498.04 | 225,720.00 | 274,440.74 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | 108,345.60 | 4,776,832.15 | 0.93 | 46,923.38 | 37,538.71 | 131,735.39 | 23,461.70 |
| | | | | | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 53.72 | 412.00 | 22,132.97 | 110.93 | 110.93 | 0.978% | 10.38 | 123.31 | 407.74 | 45,230.70 | 337.10 | 3,498.04 | | 48,728.74 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | | | | 43,709.68 | 33,367.74 | 133,889.79 | 20,854.84 |
| | | | | | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 61.40 | 412.00 | 25,294.82 | 61.40 | 61.40 | 1.137% | 11.86 | 78.45 | 407.74 | 25,118.84 | 337.10 | 3,987.76 | | 29,114.60 | 0.48 | 12,096.08 | 1,918.62 | | | | 20,466.40 | 16,213.12 | 133,759.00 | 10,139.29 |
| | | | | | | PISO 5 | Departamento N° 501 | 45.41 | 412.00 | 18,707.63 | 45.41 | 45.41 | 0.826% | 8.77 | 65.24 | 407.74 | 26,603.03 | 337.10 | 3,788.49 | | 26,901.03 | 0.48 | 13,788.49 | 2,265.17 | | | | 16,729.53 | 12,963.60 | 110,793.85 | 8,114.79 |
| | | | | | | PISO 6 | Departamento N° 601 | 45.41 | 412.00 | 18,707.63 | 44.23 | 44.23 | 0.826% | 8.77 | 65.24 | 407.74 | 26,603.03 | 337.10 | 3,788.49 | | 26,901.03 | 0.48 | 13,788.49 | 2,265.17 | | | | 16,729.53 | 12,963.60 | 110,793.85 | 8,114.79 |
| 35 | 44 | Agrupación Francisco Pizarro | Av. Francisco Pizarro N° 581-607 | Residencial Multifamiliar | Bloque 2 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 53.72 | 412.00 | 22,132.97 | 110.93 | 110.93 | 0.978% | 10.38 | 123.31 | 407.74 | 45,230.70 | 337.10 | 3,498.04 | 225,720.00 | 274,440.74 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | 108,345.60 | 4,776,832.15 | 0.93 | 46,923.38 | 37,538.71 | 131,735.39 | 23,461.70 |
| | | | | | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 53.72 | 412.00 | 22,132.97 | 110.93 | 110.93 | 0.978% | 10.38 | 123.31 | 407.74 | 45,230.70 | 337.10 | 3,498.04 | | 48,728.74 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | | | | 43,709.68 | 33,367.74 | 133,889.79 | 20,854.84 |
| | | | | | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 61.40 | 412.00 | 25,294.82 | 61.40 | 61.40 | 1.137% | 11.86 | 78.45 | 407.74 | 25,118.84 | 337.10 | 3,987.76 | | 29,114.60 | 0.48 | 12,096.08 | 1,918.62 | | | | 20,466.40 | 16,213.12 | 133,759.00 | 10,139.29 |
| | | | | | | PISO 5 | Departamento N° 501 | 45.41 | 412.00 | 18,707.63 | 45.41 | 45.41 | 0.826% | 8.77 | 65.24 | 407.74 | 26,603.03 | 337.10 | 3,788.49 | | 26,901.03 | 0.48 | 13,788.49 | 2,265.17 | | | | 16,729.53 | 12,963.60 | 110,793.85 | 8,114.79 |
| | | | | | | PISO 6 | Departamento N° 601 | 45.41 | 412.00 | 18,707.63 | 44.23 | 44.23 | 0.826% | 8.77 | 65.24 | 407.74 | 26,603.03 | 337.10 | 3,788.49 | | 26,901.03 | 0.48 | 13,788.49 | 2,265.17 | | | | 16,729.53 | 12,963.60 | 110,793.85 | 8,114.79 |
| 35 | 44 | Agrupación Francisco Pizarro | Av. Francisco Pizarro N° 581-607 | Residencial Multifamiliar | Bloque 3 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 53.72 | 412.00 | 22,132.97 | 110.93 | 110.93 | 0.978% | 10.38 | 123.31 | 407.74 | 45,230.70 | 337.10 | 3,498.04 | 225,720.00 | 274,440.74 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | 108,345.60 | 4,776,832.15 | 0.93 | 46,923.38 | 37,538.71 | 131,735.39 | 23,461.70 |
| | | | | | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 53.72 | 412.00 | 22,132.97 | 110.93 | 110.93 | 0.978% | 10.38 | 123.31 | 407.74 | 45,230.70 | 337.10 | 3,498.04 | | 48,728.74 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | | | | 43,709.68 | 33,367.74 | 133,889.79 | 20,854.84 |
| | | | | | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 61.40 | 412.00 | 25,294.82 | 61.40 | 61.40 | 1.137% | 11.86 | 78.45 | 407.74 | 25,118.84 | 337.10 | 3,987.76 | | 29,114.60 | 0.48 | 12,096.08 | 1,918.62 | | | | 20,466.40 | 16,213.12 | 133,759.00 | 10,139.29 |
| | | | | | | PISO 5 | Departamento N° 501 | 45.41 | 412.00 | 18,707.63 | 45.41 | 45.41 | 0.826% | 8.77 | 65.24 | 407.74 | 26,603.03 | 337.10 | 3,788.49 | | 26,901.03 | 0.48 | 13,788.49 | 2,265.17 | | | | 16,729.53 | 12,963.60 | 110,793.85 | 8,114.79 |
| | | | | | | PISO 6 | Departamento N° 601 | 45.41 | 412.00 | 18,707.63 | 44.23 | 44.23 | 0.826% | 8.77 | 65.24 | 407.74 | 26,603.03 | 337.10 | 3,788.49 | | 26,901.03 | 0.48 | 13,788.49 | 2,265.17 | | | | 16,729.53 | 12,963.60 | 110,793.85 | 8,114.79 |
| 35 | 44 | Agrupación Francisco Pizarro | Av. Francisco Pizarro N° 581-607 | Residencial Multifamiliar | Bloque 4 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 53.72 | 412.00 | 22,132.97 | 110.93 | 110.93 | 0.978% | 10.38 | 123.31 | 407.74 | 45,230.70 | 337.10 | 3,498.04 | 225,720.00 | 274,440.74 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | 108,345.60 | 4,776,832.15 | 0.93 | 46,923.38 | 37,538.71 | 131,735.39 | 23,461.70 |
| | | | | | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 53.72 | 412.00 | 22,132.97 | 110.93 | 110.93 | 0.978% | 10.38 | 123.31 | 407.74 | 45,230.70 | 337.10 | 3,498.04 | | 48,728.74 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | | | | 43,709.68 | 33,367.74 | 133,889.79 | 20,854.84 |
| | | | | | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 61.40 | 412.00 | 25,294.82 | 61.40 | 61.40 | 1.137% | 11.86 | 78.45 | 407.74 | 25,118.84 | 337.10 | 3,987.76 | | 29,114.60 | 0.48 | 12,096.08 | 1,918.62 | | | | 20,466.40 | 16,213.12 | 133,759.00 | 10,139.29 |
| | | | | | | PISO 5 | Departamento N° 501 | 45.41 | 412.00 | 18,707.63 | 45.41 | 45.41 | 0.826% | 8.77 | 65.24 | 407.74 | 26,603.03 | 337.10 | 3,788.49 | | 26,901.03 | 0.48 | 13,788.49 | 2,265.17 | | | | 16,729.53 | 12,963.60 | 110,793.85 | 8,114.79 |
| | | | | | | PISO 6 | Departamento N° 601 | 45.41 | 412.00 | 18,707.63 | 44.23 | 44.23 | 0.826% | 8.77 | 65.24 | 407.74 | 26,603.03 | 337.10 | 3,788.49 | | 26,901.03 | 0.48 | 13,788.49 | 2,265.17 | | | | 16,729.53 | 12,963.60 | 110,793.85 | 8,114.79 |
| 35 | 44 | Agrupación Francisco Pizarro | Av. Francisco Pizarro N° 581-607 | Residencial Multifamiliar | Bloque 5 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 53.72 | 412.00 | 22,132.97 | 110.93 | 110.93 | 0.978% | 10.38 | 123.31 | 407.74 | 45,230.70 | 337.10 | 3,498.04 | 225,720.00 | 274,440.74 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | 108,345.60 | 4,776,832.15 | 0.93 | 46,923.38 | 37,538.71 | 131,735.39 | 23,461.70 |
| | | | | | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 53.72 | 412.00 | 22,132.97 | 110.93 | 110.93 | 0.978% | 10.38 | 123.31 | 407.74 | 45,230.70 | 337.10 | 3,498.04 | | 48,728.74 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | | | | 43,709.68 | 33,367.74 | 133,889.79 | 20,854.84 |
| | | | | | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 61.40 | 412.00 | 25,294.82 | 61.40 | 61.40 | 1.137% | 11.86 | 78.45 | 407.74 | 25,118.84 | 337.10 | 3,987.76 | | 29,114.60 | 0.48 | 12,096.08 | 1,918.62 | | | | 20,466.40 | 16,213.12 | 133,759.00 | 10,139.29 |
| | | | | | | PISO 5 | Departamento N° 501 | 45.41 | 412.00 | 18,707.63 | 45.41 | 45.41 | 0.826% | 8.77 | 65.24 | 407.74 | 26,603.03 | 337.10 | 3,788.49 | | 26,901.03 | 0.48 | 13,788.49 | 2,265.17 | | | | 16,729.53 | 12,963.60 | 110,793.85 | 8,114.79 |
| | | | | | | PISO 6 | Departamento N° 601 | 45.41 | 412.00 | 18,707.63 | 44.23 | 44.23 | 0.826% | 8.77 | 65.24 | 407.74 | 26,603.03 | 337.10 | 3,788.49 | | 26,901.03 | 0.48 | 13,788.49 | 2,265.17 | | | | 16,729.53 | 12,963.60 | 110,793.85 | 8,114.79 |
| 35 | 44 | Agrupación Francisco Pizarro | Av. Francisco Pizarro N° 581-607 | Residencial Multifamiliar | Bloque 6 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 53.72 | 412.00 | 22,132.97 | 110.93 | 110.93 | 0.978% | 10.38 | 123.31 | 407.74 | 45,230.70 | 337.10 | 3,498.04 | 225,720.00 | 274,440.74 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | 108,345.60 | 4,776,832.15 | 0.93 | 46,923.38 | 37,538.71 | 131,735.39 | 23,461.70 |
| | | | | | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 53.72 | 412.00 | 22,132.97 | 110.93 | 110.93 | 0.978% | 10.38 | 123.31 | 407.74 | 45,230.70 | 337.10 | 3,498.04 | | 48,728.74 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | | | | 43,709.68 | 33,367.74 | 133,889.79 | 20,854.84 |
| | | | | | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 61.40 | 412.00 | 25,294.82 | 61.40 | 61.40 | 1.137% | 11.86 | 78.45 | 407.74 | 25,118.84 | 337.10 | 3,987.76 | | 29,114.60 | 0.48 | 12,096.08 | 1,918.62 | | | | 20,466.40 | 16,213.12 | 133,759.00 | 10,139.29 |
| | | | | | | PISO 5 | Departamento N° 501 | 45.41 | 412.00 | 18,707.63 | 45.41 | 45.41 | 0.826% | 8.77 | 65.24 | 407.74 | 26,603.03 | 337.10 | 3,788.49 | | 26,901.03 | 0.48 | 13,788.49 | 2,265.17 | | | | 16,729.53 | 12,963.60 | 110,793.85 | 8,114.79 |
| | | | | | | PISO 6 | Departamento N° 601 | 45.41 | 412.00 | 18,707.63 | 44.23 | 44.23 | 0.826% | 8.77 | 65.24 | 407.74 | 26,603.03 | 337.10 | 3,788.49 | | 26,901.03 | 0.48 | 13,788.49 | 2,265.17 | | | | 16,729.53 | 12,963.60 | 110,793.85 | 8,114.79 |
| 35 | 44 | Agrupación Francisco Pizarro | Av. Francisco Pizarro N° 581-607 | Residencial Multifamiliar | Bloque 7 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 53.72 | 412.00 | 22,132.97 | 110.93 | 110.93 | 0.978% | 10.38 | 123.31 | 407.74 | 45,230.70 | 337.10 | 3,498.04 | 225,720.00 | 274,440.74 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | 108,345.60 | 4,776,832.15 | 0.93 | 46,923.38 | 37,538.71 | 131,735.39 | 23,461.70 |
| | | | | | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 53.72 | 412.00 | 22,132.97 | 110.93 | 110.93 | 0.978% | 10.38 | 123.31 | 407.74 | 45,230.70 | 337.10 | 3,498.04 | | 48,728.74 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | | | | 43,709.68 | 33,367.74 | 133,889.79 | 20,854.84 |
| | | | | | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 61.40 | 412.00 | 25,294.82 | 61.40 | 61.40 | 1.137% | 11.86 | 78.45 | 407.74 | 25,118.84 | 337.10 | 3,987.76 | | 29,114.60 | 0.48 | 12,096.08 | 1,918.62 | | | | 20,466.40 | 16,213.12 | 133,759.00 | 10,139.29 |
| | | | | | | PISO 5 | Departamento N° 501 | 45.41 | 412.00 | 18,707.63 | 45.41 | 45.41 | 0.826% | 8.77 | 65.24 | 407.74 | 26,603.03 | 337.10 | 3,788.49 | | 26,901.03 | 0.48 | 13,788.49 | 2,265.17 | | | | 16,729.53 | 12,963.60 | 110,793.85 | 8,114.79 |
| | | | | | | PISO 6 | Departamento N° 601 | 45.41 | 412.00 | 18,707.63 | 44.23 | 44.23 | 0.826% | 8.77 | 65.24 | 407.74 | 26,603.03 | 337.10 | 3,788.49 | | 26,901.03 | 0.48 | 13,788.49 | 2,265.17 | | | | 16,729.53 | 12,963.60 | 110,793.85 | 8,114.79 |
| 35 | 44 | Agrupación Francisco Pizarro | Av. Francisco Pizarro N° 581-607 | Residencial Multifamiliar | Bloque 8 | PISO 2 | Departamento N° 201 | 53.72 | 412.00 | 22,132.97 | 110.93 | 110.93 | 0.978% | 10.38 | 123.31 | 407.74 | 45,230.70 | 337.10 | 3,498.04 | 225,720.00 | 274,440.74 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | 108,345.60 | 4,776,832.15 | 0.93 | 46,923.38 | 37,538.71 | 131,735.39 | 23,461.70 |
| | | | | | | PISO 3 | Departamento N° 301 | 53.72 | 412.00 | 22,132.97 | 110.93 | 110.93 | 0.978% | 10.38 | 123.31 | 407.74 | 45,230.70 | 337.10 | 3,498.04 | | 48,728.74 | 0.48 | 21,710.73 | 1,679.06 | | | | 43,709.68 | 33,367.74 | 133,889.79 | 20,854.84 |
| | | | | | | PISO 4 | Departamento N° 401 | 61.40 | 412.00 | 25,294.82 | 61.40 | 61.40 | 1.137% | 11.86 | 78.45 | 407.74 | 25,118.84 | 337.10 | 3,987.76 | | 29,114.60 | 0.48 | 12,096.08 | 1,918.62 | | | | 20,466.40 | 16,213.12 | 133,759.00 | 10,139.29 |
| | | | | | | PISO 5 | Departamento N° 501 | 45.41 | 412.00 | 18,707.63 | 45.41 | 45.41 | 0.826% | 8.77 | 65.24 | 407.74 | 26,603.03 | 337.10 | 3,788.49 | | 26,901.03 | 0.48 | 13,788.49 | 2,265.17 | | | | 16,729.53 | 12,963.60 | 110,793.85 | 8,114.79 |
| | | | | | | PISO 6 | Departamento N° 601 | 45.41 | 412.00 | 18,707.63 | 44.23 | 44.23 | 0.826% | 8.77 | 65.24 | 407.74 | 26,603.03 | 337.10 | 3,788.49 | | 26,901.03 | 0.48 | 13,788.49 | 2,265.17 | | | | 16,729.53 | 12,963.60 | 110,793.85 | 8,114.79 |
| 35 | 44 | Agrupación Francisco Pizarro | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



TAS2024-CV-ONP-026
INMUEBLE CODIGO: 044

| ANEXO VALUACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------|-----------|-------|---------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|--|---|---|---|--|---|-----------------|--|----------------------------------|---|-----------------------------------|----------|---------------------------|----------------------|---------------------|----------------------------------|-----------|
| ITEM | COD. | DENOMINACIÓN | DIRECCIÓN | TIPO | BLOQUE | PRO | TIPO DE INMUEBLE | Área Terreno m ² | Valor Terreno m ² | Área Depuesta m ² | Área Techada m ² | % de áreas con participacion | Área común por terreno m ² | Área Techada Total m ² | Valor Unitario de Edificación m ² /m ² | Valor de Edificación sin depreciar (VEM\$) US\$ | Valor Unitario de Área Comunes m ² /m ² | Valor de Área Comunes sin depreciar (VACM\$) US\$ | Valor de Obras Complementarias sin depreciar (VOCM\$) US\$ | Valor Similar Nuevo (VENVACM) (VENVACM - VOCM\$) US\$ | Depreciable (D) | Valor de Edificación (VE) m ² | Valor de Área Comunes (VAC) US\$ | Valor de Obras Complementarias (VOC) US\$ | Valor Total del Predio (PTV) US\$ | FM | Valor Comercial (VC) US\$ | Valor de Realizables | Valor de Reparación | Valor Inmueble Ocupado (VO) US\$ | |
| 25 | 46 | Agrupación Francisco Pizarro | No. Francisco Pizarro N° 501-407 | Residencial Multifamiliar | Bloque 14 | PRO 1 | Departamento N° 101 | 54,36 | 412,00 | 22,395,46 | 111,17 | 111,17 | 0,00% | 10,50 | 121,87 | 407,74 | 45,435,10 | 337,10 | 5,513,68 | 48,949,79 | 0,48 | 21,796,05 | 1,699,05 | 32,143,50 | 44,975,12 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 2 | Departamento N° 102 | 54,36 | 412,00 | 22,395,46 | 111,17 | 111,17 | 0,00% | 10,50 | 121,87 | 407,74 | 45,435,10 | 337,10 | 5,513,68 | 48,949,79 | 0,48 | 21,796,05 | 1,699,05 | 32,143,50 | 44,975,12 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 3 | Departamento N° 103 | 54,36 | 412,00 | 22,395,46 | 111,17 | 111,17 | 0,00% | 10,50 | 121,87 | 407,74 | 45,435,10 | 337,10 | 5,513,68 | 48,949,79 | 0,48 | 21,796,05 | 1,699,05 | 32,143,50 | 44,975,12 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 4 | Departamento N° 104 | 54,36 | 412,00 | 22,395,46 | 111,17 | 111,17 | 0,00% | 10,50 | 121,87 | 407,74 | 45,435,10 | 337,10 | 5,513,68 | 48,949,79 | 0,48 | 21,796,05 | 1,699,05 | 32,143,50 | 44,975,12 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| 25 | 46 | Agrupación Francisco Pizarro | No. Francisco Pizarro N° 501-407 | Residencial Multifamiliar | Bloque 15 | PRO 1 | Departamento N° 201 | 54,36 | 412,00 | 22,395,46 | 111,16 | 111,16 | 0,00% | 10,50 | 122,11 | 407,74 | 45,502,96 | 337,10 | 5,519,69 | 49,067,64 | 0,48 | 21,842,82 | 1,699,05 | 32,143,50 | 45,063,46 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 2 | Departamento N° 202 | 54,36 | 412,00 | 22,395,46 | 111,16 | 111,16 | 0,00% | 10,50 | 122,11 | 407,74 | 45,502,96 | 337,10 | 5,519,69 | 49,067,64 | 0,48 | 21,842,82 | 1,699,05 | 32,143,50 | 45,063,46 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 3 | Departamento N° 203 | 54,36 | 412,00 | 22,395,46 | 111,16 | 111,16 | 0,00% | 10,50 | 122,11 | 407,74 | 45,502,96 | 337,10 | 5,519,69 | 49,067,64 | 0,48 | 21,842,82 | 1,699,05 | 32,143,50 | 45,063,46 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 4 | Departamento N° 204 | 54,36 | 412,00 | 22,395,46 | 111,16 | 111,16 | 0,00% | 10,50 | 122,11 | 407,74 | 45,502,96 | 337,10 | 5,519,69 | 49,067,64 | 0,48 | 21,842,82 | 1,699,05 | 32,143,50 | 45,063,46 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| 26 | 46 | Agrupación Francisco Pizarro | No. Francisco Pizarro N° 501-407 | Residencial Multifamiliar | Bloque 16 | PRO 1 | Departamento N° 301 | 61,40 | 412,00 | 25,264,82 | 63,51 | 63,51 | 1,137% | 11,86 | 151,74 | 407,74 | 24,998,59 | 337,10 | 5,397,76 | 24,998,59 | 0,48 | 11,999,53 | 1,598,52 | 32,143,50 | 26,698,12 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 2 | Departamento N° 302 | 61,40 | 412,00 | 25,264,82 | 63,51 | 63,51 | 1,137% | 11,86 | 151,74 | 407,74 | 24,998,59 | 337,10 | 5,397,76 | 24,998,59 | 0,48 | 11,999,53 | 1,598,52 | 32,143,50 | 26,698,12 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 3 | Departamento N° 303 | 61,40 | 412,00 | 25,264,82 | 63,51 | 63,51 | 1,137% | 11,86 | 151,74 | 407,74 | 24,998,59 | 337,10 | 5,397,76 | 24,998,59 | 0,48 | 11,999,53 | 1,598,52 | 32,143,50 | 26,698,12 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 4 | Departamento N° 304 | 61,40 | 412,00 | 25,264,82 | 63,51 | 63,51 | 1,137% | 11,86 | 151,74 | 407,74 | 24,998,59 | 337,10 | 5,397,76 | 24,998,59 | 0,48 | 11,999,53 | 1,598,52 | 32,143,50 | 26,698,12 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| 26 | 46 | Agrupación Francisco Pizarro | No. Francisco Pizarro N° 501-407 | Residencial Multifamiliar | Bloque 17 | PRO 1 | Departamento N° 401 | 53,22 | 412,00 | 22,332,97 | 108,93 | 108,93 | 0,928% | 10,38 | 121,31 | 407,74 | 45,130,29 | 337,10 | 5,385,04 | 48,728,74 | 0,48 | 21,710,23 | 1,679,06 | 32,143,50 | 44,529,08 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 2 | Departamento N° 402 | 53,22 | 412,00 | 22,332,97 | 108,93 | 108,93 | 0,928% | 10,38 | 121,31 | 407,74 | 45,130,29 | 337,10 | 5,385,04 | 48,728,74 | 0,48 | 21,710,23 | 1,679,06 | 32,143,50 | 44,529,08 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 3 | Departamento N° 403 | 53,22 | 412,00 | 22,332,97 | 108,93 | 108,93 | 0,928% | 10,38 | 121,31 | 407,74 | 45,130,29 | 337,10 | 5,385,04 | 48,728,74 | 0,48 | 21,710,23 | 1,679,06 | 32,143,50 | 44,529,08 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 4 | Departamento N° 404 | 53,22 | 412,00 | 22,332,97 | 108,93 | 108,93 | 0,928% | 10,38 | 121,31 | 407,74 | 45,130,29 | 337,10 | 5,385,04 | 48,728,74 | 0,48 | 21,710,23 | 1,679,06 | 32,143,50 | 44,529,08 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| 26 | 46 | Agrupación Francisco Pizarro | No. Francisco Pizarro N° 501-407 | Residencial Multifamiliar | Bloque 18 | PRO 1 | Departamento N° 501 | 61,40 | 412,00 | 25,264,82 | 63,46 | 63,46 | 1,137% | 11,86 | 151,74 | 407,74 | 24,998,59 | 337,10 | 5,397,76 | 24,998,59 | 0,48 | 11,999,53 | 1,598,52 | 32,143,50 | 26,698,12 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 2 | Departamento N° 502 | 61,40 | 412,00 | 25,264,82 | 63,46 | 63,46 | 1,137% | 11,86 | 151,74 | 407,74 | 24,998,59 | 337,10 | 5,397,76 | 24,998,59 | 0,48 | 11,999,53 | 1,598,52 | 32,143,50 | 26,698,12 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 3 | Departamento N° 503 | 61,40 | 412,00 | 25,264,82 | 63,46 | 63,46 | 1,137% | 11,86 | 151,74 | 407,74 | 24,998,59 | 337,10 | 5,397,76 | 24,998,59 | 0,48 | 11,999,53 | 1,598,52 | 32,143,50 | 26,698,12 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 4 | Departamento N° 504 | 61,40 | 412,00 | 25,264,82 | 63,46 | 63,46 | 1,137% | 11,86 | 151,74 | 407,74 | 24,998,59 | 337,10 | 5,397,76 | 24,998,59 | 0,48 | 11,999,53 | 1,598,52 | 32,143,50 | 26,698,12 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| 25 | 46 | Agrupación Francisco Pizarro | No. Francisco Pizarro N° 501-407 | Residencial Multifamiliar | Bloque 19 | PRO 1 | Departamento N° 601 | 54,36 | 412,00 | 22,395,46 | 112,29 | 112,29 | 0,888% | 10,50 | 122,79 | 407,74 | 45,780,23 | 337,10 | 5,515,68 | 49,324,91 | 0,48 | 21,976,51 | 1,699,05 | 32,143,50 | 45,348,06 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 2 | Departamento N° 602 | 54,36 | 412,00 | 22,395,46 | 112,29 | 112,29 | 0,888% | 10,50 | 122,79 | 407,74 | 45,780,23 | 337,10 | 5,515,68 | 49,324,91 | 0,48 | 21,976,51 | 1,699,05 | 32,143,50 | 45,348,06 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 3 | Departamento N° 603 | 54,36 | 412,00 | 22,395,46 | 112,29 | 112,29 | 0,888% | 10,50 | 122,79 | 407,74 | 45,780,23 | 337,10 | 5,515,68 | 49,324,91 | 0,48 | 21,976,51 | 1,699,05 | 32,143,50 | 45,348,06 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 4 | Departamento N° 604 | 54,36 | 412,00 | 22,395,46 | 112,29 | 112,29 | 0,888% | 10,50 | 122,79 | 407,74 | 45,780,23 | 337,10 | 5,515,68 | 49,324,91 | 0,48 | 21,976,51 | 1,699,05 | 32,143,50 | 45,348,06 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| 25 | 46 | Agrupación Francisco Pizarro | No. Francisco Pizarro N° 501-407 | Residencial Multifamiliar | Bloque 20 | PRO 1 | Departamento N° 701 | 60,34 | 412,00 | 18,571,12 | 68,87 | 68,87 | 0,838% | 8,89 | 52,77 | 407,74 | 40,158,59 | 337,10 | 5,288,32 | 43,256,82 | 0,48 | 9,725,08 | 1,438,15 | 32,143,50 | 44,681,40 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 2 | Departamento N° 702 | 60,34 | 412,00 | 18,571,12 | 68,87 | 68,87 | 0,838% | 8,89 | 52,77 | 407,74 | 40,158,59 | 337,10 | 5,288,32 | 43,256,82 | 0,48 | 9,725,08 | 1,438,15 | 32,143,50 | 44,681,40 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 3 | Departamento N° 703 | 60,34 | 412,00 | 18,571,12 | 68,87 | 68,87 | 0,838% | 8,89 | 52,77 | 407,74 | 40,158,59 | 337,10 | 5,288,32 | 43,256,82 | 0,48 | 9,725,08 | 1,438,15 | 32,143,50 | 44,681,40 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 4 | Departamento N° 704 | 60,34 | 412,00 | 18,571,12 | 68,87 | 68,87 | 0,838% | 8,89 | 52,77 | 407,74 | 40,158,59 | 337,10 | 5,288,32 | 43,256,82 | 0,48 | 9,725,08 | 1,438,15 | 32,143,50 | 44,681,40 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| 25 | 46 | Agrupación Francisco Pizarro | No. Francisco Pizarro N° 501-407 | Residencial Multifamiliar | Bloque 21 | PRO 1 | Departamento N° 801 | 53,22 | 412,00 | 22,332,97 | 108,93 | 108,93 | 0,928% | 10,38 | 121,31 | 407,74 | 45,130,29 | 337,10 | 5,385,04 | 48,728,74 | 0,48 | 21,710,23 | 1,679,06 | 32,143,50 | 44,529,08 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 2 | Departamento N° 802 | 53,22 | 412,00 | 22,332,97 | 108,93 | 108,93 | 0,928% | 10,38 | 121,31 | 407,74 | 45,130,29 | 337,10 | 5,385,04 | 48,728,74 | 0,48 | 21,710,23 | 1,679,06 | 32,143,50 | 44,529,08 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 3 | Departamento N° 803 | 53,22 | 412,00 | 22,332,97 | 108,93 | 108,93 | 0,928% | 10,38 | 121,31 | 407,74 | 45,130,29 | 337,10 | 5,385,04 | 48,728,74 | 0,48 | 21,710,23 | 1,679,06 | 32,143,50 | 44,529,08 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 4 | Departamento N° 804 | 53,22 | 412,00 | 22,332,97 | 108,93 | 108,93 | 0,928% | 10,38 | 121,31 | 407,74 | 45,130,29 | 337,10 | 5,385,04 | 48,728,74 | 0,48 | 21,710,23 | 1,679,06 | 32,143,50 | 44,529,08 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| 26 | 46 | Agrupación Francisco Pizarro | No. Francisco Pizarro N° 501-407 | Residencial Multifamiliar | Bloque 22 | PRO 1 | Departamento N° 901 | 44,21 | 412,00 | 16,444,14 | 49,89 | 49,89 | 0,835% | 8,65 | 56,29 | 407,74 | 20,088,00 | 337,10 | 5,281,50 | 22,951,50 | 0,48 | 9,607,88 | 1,396,22 | 32,143,50 | 42,551,30 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 2 | Departamento N° 902 | 44,21 | 412,00 | 16,444,14 | 49,89 | 49,89 | 0,835% | 8,65 | 56,29 | 407,74 | 20,088,00 | 337,10 | 5,281,50 | 22,951,50 | 0,48 | 9,607,88 | 1,396,22 | 32,143,50 | 42,551,30 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | 37,443,11 | 3,445,45 | 38,588,56 |
| | | | | | | PRO 3 | Departamento N° 903 | 44,21 | 412,00 | 16,444,14 | 49,89 | 49,89 | 0,835% | 8,65 | 56,29 | 407,74 | 20,088,00 | 337,10 | 5,281,50 | 22,951,50 | 0,48 | 9,607,88 | 1,396,22 | 32,143,50 | 42,551,30 | 3,945,90 | 20,171,95 | 47,005,11 | | | |

CUADROS DE RESUMEN

| ÁREAS, VALORES UNITARIOS Y FACTORES | |
|---|--------------------|
| DATOS GENERALES | |
| Área de terreno (m ²) | 9,494.87 |
| Área de Edificaciones (m ²) | 13,577.98 |
| Total de áreas ocupadas (m ²) | 10,516.56 |
| Total de áreas techadas (m ²) | 10,516.56 |
| Total de áreas construidas | 10,614.42 |
| V. UNIT de terreno US\$/m ² | 412.00 |
| US\$/US\$ Címbol | Variable |
| Factor de Desempeño de VT | 0.80 - 0.46 y 0.28 |
| Factor de Desempeño de VOC | 0.49 |
| Activación (Años) | 31 |

| VALOR TOTAL DEL INMUEBLE | | | | | |
|--------------------------|-------------------------|---|------------------------------------|----------------------------|--|
| Descripción | Valor Comercial US\$ | Valor de Reemplazo inmediato US\$ | Valor Siniestro a Nueva US\$ | Valor de Reemplazo US\$ | Valor Comercial del Inmueble US\$ |
| TOTAL US\$ | 6.410.409,47 | 5.928.867,58 | 5.152.179,90 | 2.467.945,26 | 2.025.064,76 |
| TOTAL S/ | 16.452.719,32 | 13.011.855,46 | 19.143.016,27 | 9.186.786,04 | 8.225.159,05 |
| TIPO DE CAMBIO | S/ = 2,58 | modif. | | | |

| OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | | | | |
|--------------------------|---------|--------|------------------------|-------------------------------|------|--|
| Descripción | Volumen | Medida | Valor Unitario (\$/m3) | Valor Similar a Nuevo (\$/m3) | P.D. | Valor de Obras Complementarias (\$/m3) |
| Trincheras (en bancales) | 25.00 | m3 | \$80.00 | 113,400.00 | 0.88 | \$8,800.00 |
| Trincheras elevadas | 17.00 | m3 | \$80.00 | 100,320.00 | 0.48 | \$8,176.00 |
| TOTAL | | | | 213,720.00 | | 16,976.00 |

| ÁREAS COMUNIT | | | | | |
|---------------------------------|----------------------|------------------|--|----------|-----------------------------------|
| Descripción | Área Terrestre m2 | VUE (US\$/m2) | Valor Similars a Nuevo (US\$/m2) | F.D. | Valor de Edificación (US\$) |
| Agrupación Francisco Pizarro | 1,061.42 | 559.10 | 597,799.48 | variable | 571,702.11 |
| Total | 1,061.42 | US\$ | 597,799.48 | | 571,702.11 |

Se adjunta el archivo Excel como archivo adjunto.

5. RELACIÓN DE LAS PARTIDAS REGISTRALES DE CADA INMUEBLE

| ITEM | N° | CÓDIGO | DEPARTAMENTO, PROVINCIA Y DISTRITO | DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE | DIRECCIÓN | TIPO DE INMUEBLE | PARTIDA N° |
|------|----|--------|------------------------------------|------------------------------|-------------|-----------------------|------------|
| 1 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 3 | Departamento N° 101 | 12116670 |
| 2 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 4 | Departamento N° 101 | 12116672 |
| 3 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 5 | Departamento N° 101 | 12116673 |
| 4 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 6 | Departamento N° 101 | 12116674 |
| 5 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 7 | Departamento N° 101 | 12116675 |
| 6 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 8 | Departamento N° 101 | 12116676 |
| 7 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 9 | Departamento N° 101 | 12116677 |
| 8 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 10 | Departamento N° 101 | 12116679 |
| 9 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 11 | Departamento N° 101 | 12116680 |
| 10 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 12 | Departamento N° 101 | 12116681 |
| 11 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 13 | Departamento N° 101 | 12116682 |
| 12 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 14 | Departamento N° 101 | 12116683 |
| 13 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 15 | Departamento N° 101 | 12116685 |
| 14 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Primer Piso | Estacionamiento N° 1 | 12116687 |
| 15 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Primer Piso | Estacionamiento N° 2 | 12116688 |
| 16 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Primer Piso | Estacionamiento N° 3 | 12116689 |
| 17 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Primer Piso | Estacionamiento N° 4 | 12116690 |
| 18 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Primer Piso | Estacionamiento N° 5 | 12116691 |
| 19 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Primer Piso | Estacionamiento N° 6 | 12116692 |
| 20 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Primer Piso | Estacionamiento N° 7 | 12116693 |
| 21 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Primer Piso | Estacionamiento N° 8 | 12116695 |
| 22 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Primer Piso | Estacionamiento N° 9 | 12116696 |
| 23 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Primer Piso | Estacionamiento N° 10 | 12116697 |
| 24 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Primer Piso | Estacionamiento N° 11 | 12116698 |
| 25 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Primer Piso | Estacionamiento N° 12 | 12116699 |
| 26 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Primer Piso | Estacionamiento N° 13 | 12116700 |
| 27 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Primer Piso | Estacionamiento N° 14 | 12116701 |
| 28 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Primer Piso | Estacionamiento N° 15 | 12116703 |
| 29 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Primer Piso | Estacionamiento N° 16 | 12116704 |
| 30 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Primer Piso | Estacionamiento N° 17 | 12116705 |
| 31 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Primer Piso | Estacionamiento N° 18 | 12116706 |
| 32 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Primer Piso | Estacionamiento N° 19 | 12116707 |
| 33 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Primer Piso | Estacionamiento N° 20 | 12116708 |
| 34 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Primer Piso | Estacionamiento N° 21 | 12116709 |

| | | | | | | | |
|----|----|----|---------------------|------------------------------|-------------|-----------------------|----------|
| 35 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Primer Piso | Estacionamiento N° 22 | 12116710 |
| 36 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 1 | Departamento N° 201 | 12116712 |
| 37 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 2 | Departamento N° 201 | 12116713 |
| 38 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 3 | Departamento N° 201 | 12116714 |
| 39 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 4 | Departamento N° 201 | 12116715 |
| 40 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 5 | Departamento N° 201 | 12116716 |
| 41 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 6 | Departamento N° 201 | 12116717 |
| 42 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 7 | Departamento N° 201 | 12116718 |
| 43 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 8 | Departamento N° 201 | 12116719 |
| 44 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 9 | Departamento N° 201 | 12116720 |
| 45 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 10 | Departamento N° 201 | 12116721 |
| 46 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 11 | Departamento N° 201 | 12116723 |
| 47 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 12 | Departamento N° 201 | 12116724 |
| 48 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 13 | Departamento N° 201 | 12116725 |
| 49 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 14 | Departamento N° 201 | 12116726 |
| 50 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 15 | Departamento N° 201 | 12116727 |
| 51 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 16 | Departamento N° 201 | 12116728 |
| 52 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 17 | Departamento N° 201 | 12116729 |
| 53 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 18 | Departamento N° 201 | 12116730 |
| 54 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 19 | Departamento N° 201 | 12116732 |
| 55 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 20 | Departamento N° 201 | 12116733 |
| 56 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 21 | Departamento N° 201 | 12116734 |
| 57 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 22 | Departamento N° 201 | 12116735 |
| 58 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 1 | Departamento N° 301 | 12116736 |
| 59 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 2 | Departamento N° 301 | 12116737 |
| 60 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 3 | Departamento N° 301 | 12116738 |
| 61 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 4 | Departamento N° 301 | 12116739 |
| 62 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 5 | Departamento N° 301 | 12116740 |
| 63 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 6 | Departamento N° 301 | 12116741 |
| 64 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 7 | Departamento N° 301 | 12116742 |
| 65 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 8 | Departamento N° 301 | 12116743 |
| 66 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 9 | Departamento N° 301 | 12116744 |
| 67 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 10 | Departamento N° 301 | 12116745 |
| 68 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 11 | Departamento N° 301 | 12116746 |
| 69 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 12 | Departamento N° 301 | 12116747 |
| 70 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 13 | Departamento N° 301 | 12116748 |
| 71 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 14 | Departamento N° 301 | 12116749 |
| 72 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 15 | Departamento N° 301 | 12116750 |
| 73 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 16 | Departamento N° 301 | 12116751 |
| 74 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 17 | Departamento N° 301 | 12116752 |
| 75 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 18 | Departamento N° 301 | 12116753 |

| | | | | | | | |
|-----|----|----|---------------------|------------------------------|-----------|---------------------|----------|
| 76 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 19 | Departamento N° 301 | 12116754 |
| 77 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 20 | Departamento N° 301 | 12116755 |
| 78 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 21 | Departamento N° 301 | 12116756 |
| 79 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 22 | Departamento N° 301 | 12116757 |
| 80 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 1 | Departamento N° 401 | 12116758 |
| 81 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 1 | Departamento N° 402 | 12116759 |
| 82 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 2 | Departamento N° 401 | 12116760 |
| 83 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 3 | Departamento N° 401 | 12116761 |
| 84 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 4 | Departamento N° 401 | 12116762 |
| 85 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 4 | Departamento N° 402 | 12116763 |
| 86 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 5 | Departamento N° 401 | 12116764 |
| 87 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 5 | Departamento N° 402 | 12116765 |
| 88 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 6 | Departamento N° 401 | 12116766 |
| 89 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 6 | Departamento N° 402 | 12116767 |
| 90 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 7 | Departamento N° 401 | 12116768 |
| 91 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 8 | Departamento N° 401 | 12116770 |
| 92 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 8 | Departamento N° 402 | 12116771 |
| 93 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 9 | Departamento N° 401 | 12116772 |
| 94 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 9 | Departamento N° 402 | 12116773 |
| 95 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 10 | Departamento N° 401 | 12116774 |
| 96 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 10 | Departamento N° 402 | 12116775 |
| 97 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 11 | Departamento N° 401 | 12116776 |
| 98 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 12 | Departamento N° 401 | 12116777 |
| 99 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 12 | Departamento N° 402 | 12116778 |
| 100 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 13 | Departamento N° 401 | 12116779 |
| 101 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 14 | Departamento N° 401 | 12116780 |
| 102 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 15 | Departamento N° 401 | 12116781 |
| 103 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 16 | Departamento N° 401 | 12116782 |
| 104 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 16 | Departamento N° 402 | 12116783 |
| 105 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 17 | Departamento N° 401 | 12116784 |
| 106 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 18 | Departamento N° 401 | 12116786 |
| 107 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 18 | Departamento N° 402 | 12116787 |
| 108 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 19 | Departamento N° 401 | 12116789 |
| 109 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 19 | Departamento N° 402 | 12116790 |
| 110 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 20 | Departamento N° 401 | 12116791 |
| 111 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 20 | Departamento N° 402 | 12116792 |
| 112 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 21 | Departamento N° 401 | 12116793 |
| 113 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 21 | Departamento N° 402 | 12116794 |
| 114 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 22 | Departamento N° 401 | 12116795 |
| 115 | 26 | 44 | Lima / Lima / Rimac | Agrupación Francisco Pizarro | Bloque 22 | Departamento N° 402 | 12116796 |

6. SUSTENTO ACREDITADO (MUESTRA REFERENCIAL)

PREDIO URBANO 2024

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DEL RIMAC
GERENCIA DE RENTAS
SUB GERENCIA DE REGISTRO Y FISCALIZACION TRIBUTARIA

PU
PREDIO URBANO

DECLARACION JURADA DEL IMPUESTO PREDIAL 2024

| CODIGO DE CONTRIBUYENTE | | CODIGO DEL PREDIO | DECLARACION JURADA N° | MOTIVO | ANEXO | PAG | | | | | | | | |
|---|---------------|---------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------|-------|---------|---------------------------|-----------------|-----------|-------------|--------------------------|
| 9900035696 | | 51816 | 0023001586 | DN MASIVA CUPONES | 7 | 7/116 | | | | | | | | |
| APELLIDOS Y NOMBRES / RAZÓN SOCIAL | | | | DNI / RUC / C.E | | | | | | | | | | |
| FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES - FOR | | | | RUC:20421413216 | | | | | | | | | | |
| APELLIDOS Y NOMBRES RESPONSABLES SOLIDARIOS | | | | DNI / RUC / C.E | | | | | | | | | | |
| | | | | VINCULO | | | | | | | | | | |
| DIRECCION DEL PREDIO | | | | | | | | | | | | | | |
| AV. FRANCISCO PIZARRO NUM. 581 INT. 401 BLOCK 02 | | | | | | | | | | | | | | |
| DETALLE DEL PREDIO | | | | | | | | | | | | | | |
| ESTADO | | TIPO | | USO | CONDICION | % | | | | | | | | |
| TERMINADO | | DPTO. U OFIC. EN EDIFICIO | | GASA HABITACIÓN | PROPIETARIO UNICO | 100.00 | | | | | | | | |
| NIVEL | CLASIFICACION | INTERVAL | ESTADO | ANTIGÜEDAD | CATEGORIAS | VALOR UNITARIO POR M2 | INCENDIOS | % | IMPORTE | VALOR UNITARIO DEPRECIADO | AREA CONSTRUIDA | PROPIA M2 | COMUN% (M2) | VALOR DE LA CONSTRUCCION |
| 04 | 3 | 2 | 3 | 51 | CCGFEC | 790.60 | 0.00 | 61.00 | 487.15 | 311.45 | 109.00 | 13.00 | | 37,996.90 |

| AREA TERRENO | ASANCEL SI/ |
|--------------|-------------|
| 54.00 | 417.00 |

OTRAS INSTALACIONES (*)

| DENOMINACION | VALOR ESTIMADO |
|--|----------------|
| INSTALACION VALORIZADA 0.00 | 1.00 |
| VALOR TOTAL DE OTRAS INSTALACIONES SI/ | 1.00 |

| TOTAL AREA CONSTRUIDA | |
|--|-----------|
| 109.00 | |
| VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION SI/ | 37,996.90 |
| VALOR TOTAL DE OTRAS INSTALACIONES SI/ | 1.00 |
| VALOR TOTAL DEL TERRENO SI/ | 22,510.00 |
| AUTOVALUO TOTAL SI/ | 60,515.90 |
| AUTOVALUO AFECTO SI/ | 0.00 |

Firma del Contribuyente o Representante Legal

D.N.I.:

VºBº DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Última Modificación Usuario:

Usuario Imprime: PFLDRES/DESKTOP-QQV41MND1-Feb.-2024/15:19:17

PARTIDA REGISTRAL 2024



**CERTIFICADO LITERAL DE
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE**



Código de Verificación Digital
22260573

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE
LIMA

Partida Registral N°: 11903762

DOCUMENTO CON VALOR LEGAL
PARA TODO TIPO DE TRAMITE

Publicidad Nro. 2024 - 7704254
05/12/2024 00:04:22



INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
AV. FRANCISCO PIZARRO N° 581-585-587-589-591-593-595-597-599-601-603-605-607
RIMAC

ZONA REGISTRAL N° IX, SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 11903762

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : PARTIDA DE ACUMULACIÓN PROVISIONAL (1ERA. DOMINIO)
G00001

A) ANTECEDENTE DOMINIAL:
Acumulación de las Partidas N° 47496667, 07064242 y 46735781.- Lima, 13/07/2006.

B) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:
UBICACIÓN: AV. FRANCISCO PIZARRO N° 581-585-587-589-591-593-595-597-599-601-603-605-607, DISTRITO DE RIMAC.
ÁREA: 332.95 m2
LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:
- Por el frente: colinda con la Av. Francisco Pizarro, en línea recta de un tramo de 71.60 ml.
- Por la derecha: colinda con propiedad de Elcodoto Romero Román, en línea recta de un tramo de 104.20 ml.
- Por la izquierda: colinda con propiedad de Luis Valdivia Osorio, en línea recta de un tramo de 99.60 ml.
- Por el fondo: colinda con propiedad de Santiago Wong Lau y José Letora, en línea recta de un tramo de 37.53 ml.

C) TÍTULOS DE DOMINIO:
La inscripción provisional se realiza en virtud de la regularización de propiedad a favor del ESTADO representado por ESSALUD (inscrito en la Partida N° 11008571 del Registro de Personas Jurídicas), en mérito al saneamiento de propiedad realizado a su favor, en mérito a las siguientes normas: Ley 26512, Decreto de Urgencia N° 071-2001, Ley 27493, Decreto Supremo N° 130-2001-EF, Decreto Supremo N° 136-2001-EF, Decreto Supremo N° 008-2002-JUS. Se extiende la presente de manera **PROVISIONAL** de conformidad con lo dispuesto por el Art. 6 de la Ley 26512 y Art. 11 del Decreto Supremo N° 130-2001-EF. Por solicitud del usuario de fecha 04/05/2006. El título fue presentado el 05/05/2006 a las 04:35:43 PM horas, bajo el N° 2006-00225594 del TomoDiario 0475 Derechos S/177.00 con Recibo(s) Numero(s) 00018194-03 00019502-06.- LIMA, 13 de Julio de 2006.

D) GRAVAMENES Y CARGAS:
Anteriores a la inscripción con treinta años de antigüedad.- Ninguna.- Lima, 13/07/2006.

E) REGISTRO PERSONAL:
Inscripciones referentes a personas que han figurado como propietarios en los últimos treinta años.
Ninguna.- Lima, 13/07/2006.



DR. GUSTAVO MARTÍN CANO PAREDES
Registrador Público
ORLC

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP

Solicitud N : 2024 - 7704254
Fecha Impresión : 05/12/2024 00:04:21

pgina 3 de 20

LIMA

D. COMENTARIOS Y SUGERENCIAS PARA LA EXPLOTACIÓN DEL INMUEBLE

- Teniendo en cuenta el desarrollo inmobiliario en la zona, la cual permite sólo desarrollo residencial, se observa la existencia de proyectos multifamiliares nuevos en el entorno próximo.
- La zona es insegura, sin embargo, se encuentra cerca del centro histórico, instituciones públicas y colegio emblemático.
- Las áreas de los departamentos no existen en el mercado de viviendas nuevas, por lo que se puede remodelar y generar rentabilidad al alquilar, sin embargo, se recomienda vender a corto plazo, debido al alto mantenimiento que se necesita.
- Se recomienda realizar una desinfección y limpieza total de todos los inmuebles desocupados, realizar una inversión en acabados, como pisos, tarrajeo y pintura, puertas y ventanas, además de revisar las conexiones eléctricas y sanitarias considerando la antigüedad del inmueble.


Oscar F. Chávez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20862809792


Ing. Claudia F. Chávez Miranda
REPEV 3770 - 2021
CIP 157119
RD N° 030-200-MINEM/MCS-OPRCS


ARQ. ANALUCÍA CASTILLO VALDIVIEZO
CAP 15415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2019-MINEDU / VNES - OPRCS


Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán
CIP. 178816
REPEV SBS N° 3106-2020


ARQ. CARLOS F. AGARCÁ MORÁN
CAP N° 18483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 13850-PA-MVCS